

Petri Solonen

Uuden Lahden kaupungin asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokraamisen ja vuokratonttien myynnin menettelytavat

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Insinööri (ylempi AMK)
Rakentaminen, maanmittaus
Opinnäytetyö
18.2.2016

Tekijä Otsikko Sivumäärä Aika	Petri Solonen Uuden Lahden kaupungin asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokraamisen ja vuokratonttien myynnin menettelytavat 48 sivua + 6 liitettä 18.2.2016
Tutkinto	insinööri (ylempi AMK)
Koulutusohjelma	rakentaminen, maanmittaus
Ohjaajat	kaupungeingeodeetti Juha Helminen lehtori Jaakko Sirkjärvi
<p>Tämän tutkimuksen tavoitteena oli tehdä uuden Lahden kaupungin maapoliittisen ohjelman liitteeksi esitys Uuden Lahden kaupungin asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokraamisen ja vuokratonttien myynnin menettelytavoista. Opinnäytetyön aihe oli ajankohtainen, koska Lahden kaupunki ja Nastolan kunta yhdistyvät Lahden kaupungiksi 1.1.2016 alkaen. Asuinkäyttöön tarkoitettut tontit sisältävät kerros- ja rivitalo- sekä omakotitontit. Tutkimusongelmaa lähestyttiin aluksi perehtymällä tonttien vuokraamista ja myyntiä koskevaan lainsäädäntöön ja mm. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja EY-valtiovastuuohjeistukseen sekä tuomalla esiin aihetta koskeva oikeustapa. Tämän jälkeen selvitettiin Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan voimassaolevat menettelytavat. Lopuksi tutkimuksen tueksi haastateltiin kyselylomakkeilla Helsingin, Tampereen, Turun, Jyväskylän, Kuopion, Porin, Joensuun, Lappeenrannan, Rovaniemen ja Vaasan kaupunkien sekä Nastolan kunnan edustajia.</p> <p>Kyselyillä selvitettiin aluksi kuinka paljon vertailukaupungeissa sekä Lahden kaupungissa ja Nastolan kunnassa on asuintonttien vuokrasopimuksia ja kuinka paljon ne tuovat kaupunkien ja kuntaan tuloja vuodessa. Tämän jälkeen kyselyillä perehdyttiin kaupunkien ja kunnan käytäntöihin vuokrasopimusten päättyessä, tonttien hinnoitteluun eri vaiheissa, hinnoittelun helpotuksiin, pääoma-arvon tuotto prosentteihin sekä vakuuden vaatimiseen vuokramaksun suorittamiseksi. Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan osalta selvitettiin lisäksi tonttien rakentamisvelvollisuutta ja siihen liittyvää sopimussakkomenettelyä.</p> <p>Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää löytyisikö vertailukaupungeilta asuintonttien luovutuksessa menettelytapoja, joita voisi ottaa käyttöön uuden Lahden kaupungin osalta. Tutkimuksessa selvisi, että käytännöt eri kaupungeissa ja kunnassa ovat osin yhteneviä ja osin erilaisia. Täsmälleen samoilla periaatteilla ja käytännöillä toimivaa kaupunkia tai kuntaa ei löytynyt. Tutkimuksen perusteella uudelle Lahden kaupungille laadittu esitys pohjautuu pääosin lakkaavan Lahden kaupungin menettelytapoihin, joihin on jonkin verran tehty muutoksia ja parannuksia vertailukaupunkien käytännöistä.</p>	
Avainsanat	maanvuokra, vuokratontti, hinnoittelu, käypä hinta, markkinahinta, rakentamisvelvollisuus, rakentamisajan jatkaminen, sopimussakko, tuottoarvo

Author Title Number of Pages Date	Petri Solonen The new Lahti city's procedures for renting and selling sites meant for habitation 48 pages + 6 appendices 18 February 2016
Degree	Master of Engineering
Degree Programme	Civil Engineering
Specialisation Option	Land Surveying
Instructors	Juha Helminen, Geodesist Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer
<p>The aim of this Master's thesis was to outline a proposal on the methods that should be implemented when renting and selling sites meant for habitation in Lahti, a town in Southern Finland after a consolidation of the municipalities Lahti and Nastola in the beginning of 2016. The final year project was done by first studying the legislation and instructions covering the matter, and also studying one case. After that the procedures of Lahti and Nastola were studied. Finally, an interview questionnaire, enquiring e.g. about the number, pricing and yield of rental contracts, as well as the procedures at the end of contract time, was filled by the authorities of eleven municipalities. The interview questions were designed to reveal procedures that might be applicable in Lahti from 2016 onwards. The authorities in Lahti and Nastola also answered questions about the obligation to build on the site as well as the penalty in case the building obligation is not full filled.</p> <p>The research established that the procedures in the municipalities were never completely similar to each other. No two municipalities with exactly the same methods were found.</p> <p>The thesis presented a proposal on how Lahti should rent and sell sites for habitation. The proposal is mainly based on the previous procedures followed in Lahti before the consolidation of the municipalities. However, some changes and improvements based on the procedures of other municipalities were included.</p>	
Keywords	rent, rented lot, pricing, current price, market price, obligation to build, prolonging obligation to build, contingency, capital value income percent

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Opinnäytetyön lähtökohdat	2
2.1	Tavoite	2
2.2	Aineistot ja menetelmät	3
3	Taustaa	4
3.1	Lahden kaupunki	4
3.2	Nastolan kunta	4
3.3	Lahden kaupunkiseutu	4
3.4	Uusi Lahden kaupunki	5
3.5	Lahden kaupungin vuokrattujen asuintonttien tunnuslukuja	5
3.6	Nastolan kunnan vuokrattujen asuintonttien tunnuslukuja	5
4	Lainsäädäntö ja ohjeistus	6
4.1	Tontinvuokralaki	6
4.2	Maanvuokralaki	7
4.2.1	Vuokratonttien hinnoittelu	7
4.2.2	Vuokratonttien rakentamisvelvollisuus	8
4.2.3	Rakentamisvelvollisuus ja sopimussakot	8
4.2.4	Vuokrasopimusten jatkaminen	9
4.2.5	Lunastusvelvollisuus	10
4.3	Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta	11
4.4	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)	12
4.5	Kuntaliitto	13
4.6	EY:n valtiontukisääntöjen soveltaminen	13
4.7	Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan maapoliittiset linjaukset	14
5	Lahden kaupungin asuintonttien vuokraamiskäytännöt	15
5.1	Kerros- ja rivitalotontit	15
5.1.1	Luovutusehdot	15
5.1.2	Hinta	16
5.1.3	Rakentamisvelvollisuus	16

5.1.4	Rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä johtuvat sopimussakot ja sopimuksen purkaminen	17
5.1.5	Vuokrasopimuksen uusiminen	17
5.1.6	Vuokratontin myynti	18
5.2	Omakotitontit	18
5.2.1	Luovutusehdot	18
5.2.2	Hinta	19
5.2.3	Rakentamisvelvollisuus	20
5.2.4	Rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä johtuvat sopimussakot ja sopimuksen purkaminen	20
5.2.5	Vuokrasopimuksen uusiminen	20
5.2.6	Vuokratontin myynti	20
5.2.7	Oikeustapaus	20
6	Nastolan kunnan asuintonttien vuokraamiskäytännöt	22
6.1	Luovutusehdot	22
6.1.1	Hinta	23
6.1.2	Rakentamisvelvollisuus	23
6.1.3	Rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä johtuvat sopimussakot ja sopimuksen purkaminen	24
6.1.4	Vuokratontin myynti	24
7	Kyselytutkimuksen tulokset	24
7.1	Vuokrasopimusten määrä ja tuotto	25
7.2	Vuokrasopimusten päättymisestä tiedottaminen	26
7.3	Vuokraamisen jatkamisesta päättäminen	27
7.4	Jatkosopimuksen pituus	28
7.5	Vuokratonttien hinnoittelu sopimuksia uusittaessa	29
7.5.1	Kerros- ja rivitalotontit	29
7.5.2	Omakotitontit	31
7.6	Helpotuksia hinnoittelussa	32
7.6.1	Kerros- ja rivitalotontit	32
7.6.2	Omakotitontit	33
7.7	Vuokraprosentit pääoma-arvosta	33
7.8	Vakuus vuokranmaksun suorittamiseksi	34
7.9	Vuokratontin ostaminen	35
8	Vertailua ja pohdintaa	38
8.1	Tonttien hinnoittelu	38

8.1.1	EY:n valtiotukisääntöjen noudattaminen	39
8.1.2	Vuokranhelpotuksia vuokrasopimuksia uusittaessa	40
8.2	Tuottoarvo	41
8.3	Rakentamisvelvollisuus	42
8.4	Sopimussakko ja sopimuksen purkaminen	42
8.5	Vuokrasopimusten päättymisestä tiedottaminen	43
8.6	Vuokraamisen jatkamisesta päättäminen	44
8.7	Jatkosopimuksen pituus	44
8.8	Vakuus vuokranmaksun suorittamiseksi	45
9	Päätelmät	45
	Lähteet	47
	Liitteet	
Liite 1.	ARA:n hyväksymät enimmäishinnat vuonna 2011	
Liite 2.	Omakotitonttien vyöhykehinnat	
Liite 3.	Kyselylomake kerros- ja rivitalotontit	
Liite 4.	Kyselylomake omakotitontit	
Liite 5.	Vuokrasopimusten kappalemäärä ja tuotto vuodessa	
Liite 6.	Uuden Lahden kaupungin asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokraamisen ja vuokratonttien myynnin menettelytavat	

Lyhenteet

AKA	Auktorisoitu kiinteistönarvioija
ARA	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
HO	Hallinto-oikeus
KHK	Keskuskauppalainin hyväksymä kiinteistönarvioitsija
KHO	Korkein hallinto-oikeus
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki.
MVL	Maanvuokralaki.

1 Johdanto

Kuntia ja kaupunkeja vertailtaessa lähes aina ensimmäinen kysymys on, kuinka paljon siellä on asukkaita. Luonteva jatkokysymys kuuluu, onko asukasluku laskussa vai nousussa. Jokaiselle kunnalle ja kaupungille pienestä maalaiskunnasta suureen kaupunkiin tämä asukasluku ja sen kehitys on kutakuinkin elinehto. Asukkaat tuovat kuntaan verotuloja, yrityksiä, palveluita jne. ja lisäksi luovat kunnalle maineen ja imagon. Asukkaiden luoma hyvä maine ja imago ovat omiaan herättämään ulkopuolisten mielenkiinnon kuntaa kohtaan jopa siinä määrin, että jossain vaiheessa asuinpaikka sijaitsee ko. kunnassa. Toki kunnat ja kaupungit yrittävät markkinoida ja mainostaa itseään mm. esitteillä, mainoslauseilla ja tapahtumilla, mutta onko sittenkin asukkaiden ja yritysten käytännön kokemuksen kautta antama maine ja mielikuva muuta mainostamista tehokkaampaa – no ainakin rehellisempää, voisi kuvitella. Niinpä ei ole yhdentekevää kuinka, mistä ja millä ehdoilla kunnat ja kaupungit luovuttavat maaomaisuuttaan asuintonteiksi muutettuina tuleville ja oleville asukkaille.

Maankäyttö- ja rakennuslaki antaa kunnalle kaavoitusmonopolin. Näin kunta pystyy itsenäisesti maaomaisuutensa puitteissa ohjaamaan mihin asuinrakentaminen kunnan alueella kohdistuu. Kun paikka on löytynyt ja kaavoitus alkanut tai jo valmistunutkin, pitää kunnan päättää, millä ehdoilla asuintontti luovutetaan tulevalle rakentajalle. Ja myöhemmin, millä ehdoilla kunta myy tontin jo vuosikaudet kunnan vuokratontilla asuneelle. Luovutushinta on ehkä tärkein osa tontin luovutusehtoja. Hinta ei saa olla liian korkea, jolla karkotetaan suuri osa tontinhakijoista, muttei liian matalakaan, jottei kunta polje hintatasoa liian alas oman taloutensa kustannuksella ja samalla liikaa vaikeuta yksityisten markkinoiden hinnoittelua. Kuntien ja kaupunkien kannalta merkittävä ehto tontin luovuttamisessa rakentamiseen on rakentamisvelvollisuuden määräaika ja sopimussakkolausekkeet. Liian pitkä aika rakentamisen täyttämiseksi saattaa johtaa siihen, että ko. asuinalue on jopa toistakymmentä vuotta osittaisena rakennustyömaana vähentäen asuinalueen viihtyvyyttä ja antaen kunnasta huonon kuvan rakentamisen ohjaajana ja valmistumisen toimeenpanijana. Riittävän tiukoilla sopimussakkoehdoilla tonttien rakentumista edistetään ja tarvittaessa saadaan tontin rakentaja vaihtumaan.

Kun luovutusehtoja laaditaan ja niitä toteutetaan käytännössä, merkittävä seikka on osapuolten tasapuolinen kohtelu. Kukaan ei saisi saada erityiskohtelua muiden kustannuk-

sella, sillä kerran luovutusehdoista poiketessaan kunnan on erittäin hankala kieltää poikkeaminen seuraavilta kyselijöiltä. Niinpä kunnan tulee laatia luovutusehdot tiukoiksi, mutta samalla hakijaystävällisiksi, jotta kuntaan saataisiin tyytyväisiä asukkaita ja hyvä maine tontin luovuttajana leviäisi.

2 Opinnäytetyön lähtökohdat

2.1 Tavoite

Lahden kaupungin Teknisen ja ympäristötoimialan maankäyttö on antanut toimeksianton tämän opinnäytetyön tekemiseksi. Opinnäytetyön aihe on ajankohtainen, koska Lahden kaupunki ja Nastolan kunta yhdistyvät 1.1.2016 alkaen uudeksi Lahden kaupungiksi. Ajankohtaisuutta lisää Lahden kaupungin alueella ensimmäisten kerrostalotonttien vuokrasopimusten päättyminen parin kolmen vuoden sisällä. Kaupungilla tulee olla selkeät ehdot, millä ehdoilla em. sopimuksia tullaan jatkamaan tai mahdollisesti myymään vuokratontteja vuokralaisille.

Opinnäytetyössä selvitetään, mitä edellytyksiä ja vaatimuksia lainsäädäntö, lähinnä maanvuokralaki, asettaa asuintonttien vuokraus- ja myyntiehtoihin. Lisäksi työssä vertaillaan suoritetun kyselyn avulla vertailukaupunkien nykykäytäntöjä, joiden mukaan asuintonttien vuokrasopimuksia jatketaan tai tontti myydään sopimuksen päätyttyä tai kesken sopimuskauden. Vertailukaupungeiksi valitsin Lahden kaupungin tai kaupunkiseudun kokoluokan kaupungit Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Kuopio, Pori, Joensuu, Lappeenranta, Rovaniemi ja Vaasa. Lisäksi valitsin kyselyn yhdeksi kohteeksi Helsingin, jotta mm. tontti- ja rahamäärien ero ns. keskisuurten kaupunkien ja Helsingin välillä selviäisi. Lahden ja Nastolan yhdistymisen takia vertailussa on mukana myös Nastolan kunta.

Tässä opinnäytetyössä perehdyn kuinka ja millä ehdoilla uusi Lahden kaupunki vuokraa uusia tontteja asuintarkoitukseen, millä ehdoilla päättyviä vuokrasopimuksia jatketaan ja millä ehdoilla tontti myydään sopimuksen päättyessä tai kesken sopimuskauden vuokralaisille. Opinnäytetyössä käsitellään lähinnä tonttien hinnoittelua, rakentamisvelvollisuuksien määräaikoja sekä em. velvollisuuksien täyttämättä jättämisistä johtuvia sopimussakkoja. Lisäksi opinnäytetyössä otetaan kantaa vuokrasopimusten irtisanomisiin ja purkamisiin.

2.2 Aineistot ja menetelmät

Opinnäytetyöni aiheesta on jonkin verran tutkimusaineistoa, vuokrasopimusmalleja ja esim. maapoliittisia ohjelmia, joissa on mainintoja tonttien luovutusmenettelyistä ja hinnoittelusta. Näiden lisäksi opinnäytetyöni perustuu pitkälti voimassa olevaan lainsäädäntöön ja eri tahojen ohjeistuksiin, Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan nykyisiin käytäntöihin ja maapoliittisiin ohjelmiin, valitsemieni vertailukuntien haastatteluaineistoon sekä omiin kokemuksiini ja havaintoihini Lahden kaupungin maapolitiikasta koskien opinnäytetyön aihetta.

Opinnäytetyöni voidaan luokitella kvalitatiiviseksi tutkimukseksi, koska opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää ja tutkia valitsemieni vertailukuntien käytäntöjä aiheeseen liittyen. Vertailukuntien määrä on riittävän laaja, jotta syntyy riittävää hajontaa vertailutuloksissa, tai toisaalta samankaltaisuutta, joka vahvistaa tietyn käytännön toimivuuden.

Opinnäytetyössäni pyrin myös tarkastelemaan tutkimuksellisesti nykyisten käytäntöjen mukanaan tuomia etuja, mutta pyrin myös nostamaan esille ne heikkoudet, joita tulisi jatkossa kehittää tai välttää.

Opinnäytetyön alussa kuvaan yleisesti Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan nykytilannetta. Tämän jälkeen luon katsauksen opinnäytetyön aiheeseen liittyvään lainsäädäntöön ja ohjeistukseen. Seuraavaksi tarkastelen Lahden ja Nastolan asuintonttien luovutuskäytäntöjä vuonna 2015 ja perään kyselytutkimukseen valittujen vertailukaupunkien menettelytapoja liittyen opinnäytetyön aiheeseen. Alun pohjatyön jälkeen suoritan pohdintaa aiheesta ja sen perusteella lopputuloksena opinnäytetyön liitteenä esitys Uuden Lahden asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokraamisen ja vuokratonttien myynnin linjauksista Uuden Lahden maapoliittisen ohjelman liitteeksi.

3 Taustaa

3.1 Lahden kaupunki

Lahden kaupunki on Päijät-Hämeen maakuntakeskus, joka sijaitsee Vesijärven etelärannalla Päijät-Hämeen maakunnassa. Lahdessa on 103 758 asukasta ajankohtana 31.7.2015 (Luettelo Suomen kunnista väkiluvun mukaan. 2015).

Väkiluvultaan Lahti on Suomen yhdeksänneksi suurin kaupunki ja kuudenneksi suurin kaupunkialue. Lahden pinta-ala on 154,58 km², josta 135,05 km² maata ja 19,53 km² sisävesiä. Lahti on nuorin Suomen niin sanotuista vanhoista kaupungeista. (Lahti. 2015)

Lahti sijaitsee keskeisesti Etelä-Suomessa melko lähellä Suomen väestöllistä keskipistettä eli kohtaa, johon kaikilla suomalaisilla on keskimäärin lyhin matka. Lahti on maanteiden ja rautateiden risteämiskohta, ja liikenneyhteydet ovat hyvät ja nopeat joka suuntaan. Suurimmista kaupunkikeskuksista Helsinki on noin 100 kilometrin, Tampere noin 125 kilometrin ja Jyväskylä noin 160 kilometrin etäisyydellä. Idässä Venäjän Pietarin suurkaupunkialue on noin 2,5 tunnin junamatkan päässä.

3.2 Nastolan kunta

Nastolan kunta sijaitsee Lahden kaupungin itäpuolella. Nastolassa oli 14 874 asukasta ajankohtana 31. elokuuta 2015. Kunnan pinta-ala on noin 363 km², josta noin 324 km² on maata ja loput 39 km² sisävesialueita. Lahden lisäksi Nastolan naapurikuntia ovat Asikkala, Heinola, Hollola, Iitti ja Orimattila. (Nastola. 2015)

3.3 Lahden kaupunkiseutu

Lahden kaupunkiseutuun lasketaan kuuluvan Lahden lisäksi Asikkalan, Hollolan ja Nastolan kunnat sekä Orimattilan kaupunki (Alueluokitukset. 2015). Lahden rajanaapurikuntia näistä ovat Hollola lännessä ja pohjoisessa, Nastola idässä ja Orimattila etelässä. Asikkalan ja Lahden välissä Lahden pohjoispuolella on osa Hollolaa. Asukkaita Lahden kaupunkiseudulla on noin 165 000.

3.4 Uusi Lahden kaupunki

Päijät-Hämeen kunnista ja kaupungeista Hollola, Hämeenkoski, Kärkölä, Lahti ja Nastola sekä Kymenlaakson maakunnan litin kunta osallistuivat Salpausselän kuntajakoselvitykseen, jonka tavoitteena kuntaliitosten myötä oli mm. vahvistaa alueen kilpailukykyä ja elinvoimaa, saattaa talous tasapainoon, parantaa toimivia palveluita ja muodostaa eheä yhdyskuntarakenne (Huldén & Paqvalin. 2014: 2).

Neuvottelujen ja selvitysten jälkeen Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan valtuustot päättivät 26.1.2015, että Lahden kaupunki ja Nastolan kunta muodostavat yhdessä uuden Lahden kaupungin. Uuden Lahden kaupungin pinta-alaksi tulee noin 520 m² ja asukasluvuksi noin 119 000.

3.5 Lahden kaupungin vuokrattujen asuintonttien tunnuslukuja

Lahden kaupungilla on 4 701 voimassaolevaa maanvuokrasopimusta vuonna 2015. Näistä 3 751 on omakotitonttien, 285 asuinkerrostalotonttien ja 135 rivitalotonttien vuokrasopimuksia.

Vuoden 2015 vuokratuotto on noin 10 590 500 euroa. Tuotoista noin 7 591 100 euroa tulee asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokrasta jakaantuen seuraavasti: omakotitontit noin 3 158 300, rivitalotontit 644 700 euroa ja kerrostalotontit 3 788 100 euroa.

Asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien maanvuokrasopimukset ovat pääsääntöisesti 50 vuoden mittaisia. Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokraprosentti on ollut joko 5 tai 6, mutta vuoden 1980 alussa Lahden kaupunginvaltuusto teki päätöksen vuokraprosentin muuttamisesta viideksi prosentiksi kaikille asuinkäyttöön tarkoitetuille tonteille – niin voimassaoleville kuin uusillekin.

3.6 Nastolan kunnan vuokrattujen asuintonttien tunnuslukuja

Nastolan kunnalla on 86 voimassaolevaa asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien maanvuokrasopimusta vuonna 2015. Näistä 80 on omakotitonttien ja 6 rivi- ja kerrostalotonttien vuokrasopimuksia. Vuoden 2015 vuokratuotto on noin 112 000 euroa. Tuotoista 78

000 euroa tulee asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokrasta jakaantuen seuraavasti: omakotitontit 69 500 ja rivi- ja kerrostalotontit 8 500 euroa. (Lehto. 2015)

4 Lainsäädäntö ja ohjeistus

4.1 Tontinvuokralaki

Asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokraamisesta sääti 31.8.1966 saakka tontinvuokralaki 75/1939. Lain korvasi 1. syyskuuta 1966 voimaan tullut maanvuokralaki 258/1966.

Pääosa Lahden kaupungin asuintontteja koskevista vuokrasopimuksista on tehty maanvuokralain voimassaollessa. Vuonna 2015 kaupungilla on vielä 137 kappaletta tontinvuokralain aikaisia asuinkäyttöön tarkoitettuja vuokrasopimuksia, joista 28 on omakotitonttien, yksi rivitalotontin ja 108 asuinkerrostalotonttien sopimusta.

Nastolassa ei ole tontinvuokralain aikana solmittuja maanvuokrasopimuksia. Suurin osa vuokrasopimuksista on uusittu 2000-luvun alussa, vuosien 2001–2002 aikana.

Maanvuokralain 7 luvun 90 pykälän ensimmäisessä momentissa säädetään, että tämä laki kumoaa mm. 17. päivänä maaliskuuta 1939 annetun tontinvuokralain 75/1939 (Maanvuokralaki 258/1966, § 90.1).

Ja edelleen toisessa momentissa:

Tätä lakia ei kuitenkaan 91 §:n säännöksiä lukuunottamatta sovelleta ennen lain voimaantuloa tehtyihin vuokrasopimuksiin. Jos asianosaiset haluavat pitentää tällaisessa sopimuksessa määrättyä vuokra-aikaa, on, jollei vuokrasuhteen pitentämisestä ja sen vaikutuksesta ole erikseen muuta säädetty, siitä sovittava tämän lain säännöksiä noudattamalla ja on vuokrasuhteeseen sen jälkeen sovellettava näitä säännöksiä. (Maanvuokralaki 258/1966, § 90.2)

Koska opinnäytetyön aihe koskee uusien asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokraamiseksi sekä päättyvien – myös tontinvuokralain aikana tehtyjen – sopimusten jatkamista, käsitellään opinnäytetyössä vain maanvuokralain sisältöä ja säädöksiä. Tontinvuokralain aikana tehtyjen vielä muutaman voimassaolevan sopimuksen vuokrien koh-
tuullistaminen tai ehtojen muuttaminen kesken sopimuskauden on epätodennäköistä, joten niihin en opinnäytetyössäni puutu.

4.2 Maanvuokralaki

Asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokraamisesta säädetään maanvuokralain toisessa luvussa Tontinvuokra ja tontinvuokrasopimuksen rekisteröiminen ja kolmannessa luvussa Muu asuntoalueen vuokra. Juhani Wirilander toteaa teoksessaan Maanvuokraoikeus, että ”tontinvuokraoikeus on jäänyt käytännössä kuolleeksi instituutioksi”. Teoksen mukaan Suomen Kaupunkiliitto ja Suomen Kunnallisliitto eivät ole suositelleet jäsenkunnilleen tontinvuokrasopimustyyppin käyttämistä ja siksi eivät ole tehneet tontinvuokraamisesta edes mallisopimusta. Perusteluina em. tahot totesivat mm. vuokrasopimustyyppin olevan säännöksiltään jäykän ja vuokramiehen rakennusten lunastusvelvollisuudeltaan raskaan. (Wirilander 1981/1993: 37.)

Koska pääsääntöisesti kaupungit ja kunnat mukaan lukien Lahden kaupunki ja Nastolan kunta vuokraavat tontit asuinkäyttöön soveltaen MVL:n kolmatta lukua, selvitän lopputyössäni miten kolmas luku viittauksineen (mm. toiseen lukuun) ottaa kantaa ja säätelee vuokratonttien hinnoittelua, rakentamista, sopimussakkoja ja sopimusten jatkamista.

4.2.1 Vuokratonttien hinnoittelu

MVL:n 3 luvun 56 pykälän ensimmäisessä momentissa säädetään vuokrasta seuraavaa:

Milloin tässä luvussa tarkoitettun asuntoalueen vuokramaksu on kohtuuton, on maksua koskevaa ehtoa soviteltaessa vastaavasti noudatettava, mitä 29 §:ssä on säädetty (Maanvuokralaki 258/1966, § 56.1).

Ja toisessa momentissa:

Asuntoalueen vuokrasta on lisäksi soveltuvin osin voimassa, mitä 35–38 §:ssä on säädetty (Maanvuokralaki 258/1966, § 56.2).

Toisen momentin viittaus pykäliin 35 – 38 käsittelee tontilla sijaitsevien rakennusten lunastamista vuokrasopimuksen päättyessä tai sopimusta jatkettaessa, joten toinen momentti ei säätele vuokran määrää.

Ensimmäisessä momentissa mainittu 29 pykälän ensimmäinen momentti kuuluu seuraavasti:

Milloin vuokramaksua koskevaa ehtoa vaaditaan 4 §:n 2 momentin ja 7 §:n 3 momentin nojalla soviteltavaksi, on asiaa ratkaistaessa otettava kohtuuden mukaan huomioon käypä vuokrataso, tontin käyttötapo ja tontin arvo paikkakunnalla sekä muut vuokramaksun suuruuteen vaikuttavat seikat (Maanvuokralaki 258/1966, § 29.1).

Mitä sitten merkitsee käytännössä termi ”käypä vuokrataso”? Verohallinto määrittää termin seuraavasti:

Käypä vuokra tarkoittaa samansuuruista vuokraa kuin mitä vastaavasta kohteesta yleisesti maksetaan samalla paikkakunnalla. Jos vuokratasosta ei ole muuta selvitystä, käypänä vuokrana pidetään asuntoedun verotusarvoa. (Käypä vuokra 2015.)

Koska asuintontteja vuokrattaessa käypä vuokrataso johdetaan maapohjan arvosta, voidaan puhua myös käyvästä arvosta, jonka Katariina Sorvano määrittää seuraavasti:

Käypä arvo on todennäköinen luovutushinta, joka kaupan kohteesta vapailla markkinoilla saataisiin toisistaan riippumattomien tahojen välisessä kaupassa. Vastaava termi on myös markkina-arvo. (Sorvano 2007: 9.)

4.2.2 Vuokratonttien rakentamisvelvollisuus

MVL:n 3 luvun 54 pykälän ensimmäisessä momentissa säädetään rakentamisvelvollisuudesta seuraavaa:

Jos vuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden laajuudesta ja sen täyttämisaikasta, mutta vuokralainen ei ole sovitussa ajassa täyttänyt velvollisuuttaan, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole, jos vuokralaisen laiminlyönti on vähäinen. (Maanvuokralaki 258/1966, § 54.1)

MVL ei siis ota mitään kantaa rakentamisvelvollisuuden toteuttamisen määräaikaan tai rakentamisen määrään, joten niistä vuokranantaja ja vuokralainen voivat vapaasti sopia tontin maanvuokrasopimuksessa.

4.2.3 Rakentamisvelvollisuus ja sopimussakot

MVL:ssä ei ole tarkkoja säädöksiä rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä johtuvista sopimussakoista. MVL:n 1 luvun 4 pykälän toisessa momentissa säädetään:

Jos vuokrasopimusehdon soveltamisen katsotaan olevan maanvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, voidaan ehtoa sovitella tai jättää se huomioon ottamatta (Maanvuokralaki 258/1966, § 4.2).

Ja edelleen 1 luvun 7 pykälän toisessa momentissa:

Vuokrasopimuksessa saadaan sopia myös, että vuokramaksu vuokra-ajan kuluessa kohoaa tai alenee sovitun perusteen mukaisesti ja että sen, joka ei täytä sopimusehtoja, suoritettava sopimussakkoa (Maanvuokralaki 258/1966, § 7.2).

Sopimussakkoehdot sovitettaessa vuokranantajan ja vuokralaisen tulee ottaa huomioon sakan kohtuuttomuus tai kohtuullisuus. Kohtuuttoman tai kohtuullisen määrittäminen tällaisen sopimussakon yhteydessä on kuitenkin hankalaa, eikä tarkempia ohjeita tai kohtuullisen tason määrittäviä ennakkotapauksia juuri ole. Sopimussakon määrä sovitaan yleensä sen verran korkeaksi, ettei vuokralainen ainakaan hyvin kevein perustein alirikkomaan sopimussakkoehdot. Sopimussakko tulisi kuitenkin olla jonkinlaisessa yhteydessä maksettavaan vuokran määrään.

4.2.4 Vuokrasopimusten jatkaminen

MVL:n 3 luvun 52 pykälän ensimmäisessä ja toisessa momentissa säädetään vuokraajan pituudesta seuraavaa:

Asuntoalueen vuokraa tarkoittava vuokrasopimus on tehtävä määräajaksi ja enintään sadaksi vuodeksi.

Kun vuokrasopimus tehdään alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettava pääsiallisesti vuokramiehen rakennettavilla rakennuksilla, vuokra-aika ei saa olla kolmekymmentä vuotta lyhyempi. (Maanvuokralaki 258/1966, § 52.1-2.)

Maanvuokrasopimuksen päättymisestä lain 1 luvun 22 § ensimmäinen momentti säädetään:

Milloin vuokrasopimus on tehty määrätyksi ajaksi, päättyy vuokrasuhde vuokrauden kuluttua ilman irtisanomista (Maanvuokralaki 258/1966, § 22.1).

Vuokrasopimusta jatkettaessa tulee erotella käsitteet ”pidentäminen” ja ”uusiminen”.

Pidentäminen tarkoittaa sitä, että vuokrasuhdetta jatketaan voimassaolevan vuokrasopimuksen nojalla ja ehdoilla. MVL:n 1 luvun 9 § toisessa momentissa säädetään vuokraajan pidentämisestä:

Kun vuokra-aika on sovittu lain sallimaa pisintä vuokra-aikaa lyhyemmäksi, voidaan sopia sen pidentämisestä, kuitenkin niin, ettei vuokra-aika pitennyksineen, ellei ole kysymys tontinvuokrasta, ylitä laissa säädettyä enimmäisaikaa (Maanvuokralaki 258/1966, § 9.2).

Ja edelleen 7 luvun 90 pykälän 1. momentissa:

Kun tämän lain voimaan tullessa voimassa olleen vuokrasopimuksen vuokra-aikaa sovitaan pidennettäväksi tämän lain tultua voimaan, vuokrasuhteen enimmäiskestoon sovelletaan kuitenkin tätä lakia (Maanvuokralaki 258/1966, § 90.1).

Pidentäminen voi siis tulla kyseeseen, kun voimassaolevan vuokrasopimuksen vuokra-aika on lyhyempi kuin lain säätämä enimmäisaika. Vuokra-aikaa voidaan pidentää vain lain säätämään enimmäismäärään.

Pääsääntöisesti vuokra-ajan päätyttyä tehdään uusi vuokrasopimus, jolloin puhutaan sopimuksen uusimisesta tai vuokra-ajan jatkamisesta uudella sopimuksella. Uusiminen tehdään voimassaolevan MVL:n säädöksillä.

4.2.5 Lunastusvelvollisuus

Oli sitten kyseessä maanvuokrasopimuksen pidentäminen tai uusiminen, merkittävää on vuokranantajan velvollisuus lunastaa vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus. Lunastamisesta MVL säättää 3 luvun 55 pykälän 1. momentissa seuraavaa:

Kun vuokrasopimus kiinteistöstä tai alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettu pääasiallisesti vuokramiehen rakentamilla rakennuksilla, päättyy, on vuokranantaja, jollei toisin ole sovittu, velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset, hänen rakentamansa pysyväään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä hänen istuttamansa puut ja pensaat (Maanvuokralaki 258/1966, § 55.1).

Edelleen lunastusvelvollisuuden siirtymisestä säädetään 2. luvun 35 §:ssä:

Kun asianosaiset 9 §:n 2 momentin mukaisesti sopivat vuokra-ajan pidentämisestä taikka kun tontti annetaan vuokrasopimuksen lakatessa välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokramiehelle, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa 34

§:ssä tarkoitettu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa (Maanvuokralaki 258/1966, § 35).

Lunastusvelvollisuuden raukeamisesta säädetään MVL:n 2. luvun 36 §:ssä:

Milloin vuokranantaja on viimeistään kuutta kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymisestä ilmoittanut vuokramiehelle olevansa halukas uuden, edellisen sopimuksen päättymisestä välittömästi alkavan tontinvuokrasopimuksen tekemiseen entisillä ehdoilla, mutta vuokramies ei ole hyväksynyt tarjousta, raukeaa vuokranantajan 34 §:ssä tarkoitettu lunastusvelvollisuus (Maanvuokralaki 258/1966, § 36).

Lunastusvelvollisuuden siirtyminen uuden sopimuksen päättymisajankohtaan ei edellytä, että uusi vuokrasopimus tehtäisiin entisillä ehdoilla. Sen sijaan lunastusvelvollisuuden raukeaminen edellyttää, että vuokranantaja on määräajassa esittänyt vuokraamisen jatkamista entisillä ehdoilla, mutta vuokralainen ei tähän ole suostunut.

Koska useimmat kunnat ja kaupungit – kuten Lahti – solmivat asuinalueidensa maanvuokrasopimukset MVL:n luvun 3 Muu asuntoalueen vuokra edellyttämillä ehdoilla, voidaan lunastusvelvollisuuden siirtymisestä ja raukeamisesta sopia toisinkin kuin laissa on säädetty.

4.3 Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta

Lainsäädäntö on rajoittanut indeksiehdon käyttämistä sopimuksissa vuodesta 1968 lähtien. Laki taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968–1969 (9.4.1968/207) rajoitti tai kielsi indeksien käyttämisen maanvuokrasopimuksissa. Tätä lakia seurasivat lait taloudellisen kasvun turvaamisesta (9.12.1969/754 ja 30.12.1970/868). Indeksien käyttöä rajoittavat lait tyrehdyttivät pitkien maanvuokrasopimusten – kuten asumiseen tarkoitettujen alueiden – solmimisen ja siten suosivat maan myyntiä. Valtioneuvosto asetti syyskuussa 1969 komitean selvittämään tilannetta ja tuloksena säädettiin laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta 29.3.1974/262.

Koska kyseessä on ”rajoittamislaki”, on voimassa olevassa ja sitä edeltävissä indeksilaissa maanvuokrasopimusten osalta poikkeus siten, että ”muuhun maanvuokrasopimukseen, joka on tehty määräajaksi, vähintään 10 vuodeksi, ja jota vuokranantaja ei voi irtisanoa päättymään ennen sanotun määräajan loppuun kulumista muulla kuin maanvuokralaissa säädetyllä perusteella tai sillä perusteella, että vuokramies ei ole täyttänyt

hänelle sopimuksessa määrättyä vuokra-alueen rakentamisvelvollisuutta” (Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta 1195/2000). Edelleen indeksiehtolaissa rajoitettiin indeksikortista siten, että laki salli maanvuokrasopimusten vuokran sitomisen indeksiin siten, että viitenä ensimmäisenä vuotena indeksin muutoksesta sai ottaen huomioon enintään puolet (Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta 262/1974). Tämä rajoite säilyi indeksilain muutoksissa vuoden 1995 loppuun saakka.

Koska maanvuokralaki säättää asuinkäyttöön vuokrattavien tonttien ja alueiden vuokraajaksi vähintään 30 vuotta, on sopimusten indekseihin sitominen ollut sallittua, kunhan vuokrasopimusten irtisanomisehto on ollut lain mukainen.

Viimeisin laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta 21.12.2000/1195 tuli voimaan 1.1.2001 ja oli voimassa 31.12.2012 saakka, jonka jälkeen indeksien käyttöä maanvuokrasopimuksissa ei ole mitenkään rajoitettu tai kielletty.

4.4 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Ympäriministeriön hallinnon alainen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. ARA myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. Uudisrakentamisen osalta ARA myöntää korkotukilainoja vuokra- tai asumisoikeustalojen rakentamiseen ja takauslainoja vuokratilojen rakentamiseen.

ARA-tuotannon edellytyksenä ovat kohtuulliset tonttihinnat. ARA hyväksyy kuntien tai kaupunkien esityksestä alueittain kerros- ja rivitalotonteille enimmäistonttihinnat (tonttihintakartat). Hinnat ilmoitetaan euroina kerrosneliömetriä kohden (€/k-m²). Alueilla, joille ARA ei ole hyväksynyt enimmäistonttihintoja, päättää ARA kohtuullisen tonttihinnan tapauskohtaisesti.

ARA-tuotannon ehtona on, että tontin vuosivuokra saa olla enintään 5 % tontin enimmäishinnasta. Tontin vuosivuokra voidaan sitoa elinkustannusindeksiin, kuten kunnat ja kaupungit lähes poikkeuksetta tekevätkin pitkäaikaisia asuintonttien vuokrasopimuksia tehdessään. ARA-tuotannossa tontit hinnoitellaan asemakaavan asuinrakentamiseen osoittaman rakennusoikeuden perusteella. Jos ARA-tuotantoon hyväksytyn hankkeen

toteutunut rakentaminen on enemmän kuin 5 % alle asemakaavan osoittaman asuinrakennusoikeuden, käytetään tonttintahintaa määritettäessä käytettyjä kerrosneliömetrejä. (ARA 2011). Toisin sanoen, jos toteutunut rakentaminen jää alle 95 % asemakaavan osoittamasta rakennusoikeudesta, käytetään hinnoittelussa toteutunutta rakentamisen määrää.

Lahden kaupungissa on voimassa ARA:n 27.1.2011 hyväksymät valtion tukemaan asuntotuotantoon sovellettavat enimmäistonttihinnot (Liite 1). Nastolan kunnassa ei ole ARA:n hyväksymiä enimmäistonttihinnoja.

4.5 Kuntaliitto

Kuntaliiton www-sivustojen mukaan kuntaliitto on kuntien edunvalvoja, jonka päätehtävät ovat kuntien ja niiden yhteistyöorganisaatioiden edunvalvonta, palvelu ja kehittäminen (Kuntaliitto 2015).

Kuntaliitto on ottanut kantaa ja antanut lausuntoja maanvuokralain muutostilanteissa sekä ohjeistanut kuntia maanvuokra-asioissa mm. julkaisemalla maanvuokrasopimusmalleja. Maanvuokralain uusimmat muutokset tulivat voimaan 1.2.2011, jonka jälkeen Kuntaliitto ei ole tarjonnut uusia maanvuokrasopimusmalleja kuntien käyttöön. Kuntaliitolla on maanvuokrasopimusmalleista valmisteilla oma oppaansa, joka tulee liiton mukaan sisältämään ajantasaiset maanvuokrasopimusmallit. Voidaan kuitenkin yleisesti todeta, että kuntien maanvuokrasopimusmallit suurelta osin pohjautuvat Kuntaliiton aikaisemmin julkaisemiin maanvuokrasopimusmalleihin.

4.6 EY:n valtioneuvoston päätösten soveltaminen

Kaupungin tai kunnan luovuttaessa asuinkäyttöön tarkoitettuja tontteja yrityksille (yksityinen tai julkinen), tulee hinnoittelussa ottaa huomioon EY:n valtioneuvoston päätösten soveltaminen. On siis huomioitava sisältyykö kuntien tonttien luovutuksiin markkinoita vääristävää alihinnoittelua, joka voidaan tulkita yrityksille suunnatuksi piilotueksi.

EU:n komissio antoi vuonna 2007 tiedonannon ”Julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista”. Tiedonannon periaatteiden mukaan maan myynnin (myös vuokrauksen) tulisi perustua avoimeen, ”riittävästi julkistettuun” tarjouskilpailuun tai riippumattoman ulkopuolisen asiantuntijan riippumattomaan arvioon markkinahinnan vahvistamiseksi. Tiedonannossa määritellään markkina-arvo seuraavasti:

Markkina-arvolla tarkoitetaan hintaa, jolla maa-alueet ja rakennukset voitaisiin arvostuspäivänä myydä halukkaan myyjän ja riippumattoman ostajan välisellä yksityisellä sopimuksella, kun on sovittu, että omaisuus on julkisesti tarjolla markkinoilla, että markkinaolot sallivat laillisen myynnin ja että myyntineuvotteluihin käytettävä aika on tavanomainen omaisuuden luonteen huomioon ottaen EU-säädökset. (Komission tiedonanto 1997: 3-5.)

Kunnat ja kaupungit luovuttavat asuinkäyttöön tarkoitetut tontit yrityksille (lähinnä rakennusliikkeille) pääosin tapauskohtaisesti neuvottelemalla. Tällöin luovutushinta pitäisi perustua riippumattoman asiantuntijan (esim. auktorisoitu kiinteistöarvioija, AKA) tekemään riippumattomaan arvioon. Jos kolmas osapuoli tekee epäilemästään myönnetystä tuesta kantelun Euroopan komissiolle ja komissio toteaa tukea myönnetyn, tulee kunnan tai kaupungin periä komission määräämä tukisumma korkoineen takaisin yrittäjältä. Myönnetyn tuen voi periä takautuvasti 10 vuotta tuen myöntämisen jälkeen. Luovutettaessa tontteja avoimella tarjouskilpailulla yrittäjille ei piilotukiriskiä ole.

Huomioitavaa on myös, jos maanvuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jolla vuokramiehelle annetaan oikeus ostaa tontti itselleen tietyn ajan kuluessa vuokra-ajan alkamisen lukien luovutushetken hinnalla, voi ehto olla tukiohjeistuksen vastainen. Esim. jos vuokramiehelle annetaan oikeus ostaa tontti viiden vuoden ajan vuokraamishetken hinnalla ja kauppa tehdään juuri ennen määrääajan päättymistä, ja sinä aikana kiinteistömarkkinoilla on tapahtunut maapohjan hinnan nousua, voidaan myyntihetken ja vuokraamishetken hinnoittelun erotus tulkita kunnan tai kaupungin yrittäjälle myöntämäksi tuki.

4.7 Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan maapoliittiset linjaukset

Lahden kaupungilla on voimassa kaupunginvaltuuston hyväksymät osaksi Lahden yleiskaavan 2025 toteutusohjelmaan sisältyvät Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset 2013–2016. Nastolan kunnassa vastaavasti on voimassa Maapoliittinen ohjelma vuodelta 2008

sekä vuonna 2014 hyväksytty Rantarakentamisselvitys. Nämä julkaisut mm. ohjeistavat kuntien asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien luovutusta.

Koska Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan 1.1.2016 tapahtuvan yhdistymisen seurauksena uudelle Lahden kaupungille laaditaan uudet maapoliittiset linjaukset, ei ole tarkoituksenmukaista perehtyä em. linjauksiin sen tarkemmin. Voidaan yleisesti todeta, että seuraavassa esitetyt kuntien asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokrauskäytännöt perustuvat vuoden 2015 loppuun saakka voimassaoleviin maapoliittisiin linjauksiin.

5 Lahden kaupungin asuintonttien vuokraamiskäytännöt

5.1 Kerros- ja rivitalotontit

5.1.1 Luovutusehdot

Lahden kaupungin kerros- ja rivitalotonttien luovutusehdoista päättää kaupunginvaltuusto, jonka jälkeen tontit voidaan laittaa jatkuvaan vapaaseen hakuun. Vapaasti haettavien tonttien luovutuksista päättää tekninen lautakunta tai kaupungingeodeetti.

Haussa olevat kerros- ja rivitalotontit ovat asemakaavallisesti valmiita, rakennettujen katujen varrella ja kunnallisteknisiin johtoihin liitettävissä. Tietoa vapaista tonteista jaetaan kaupungin www-sivuilla sekä jokaisen vuoden alkupuolella kaupungingeodeetin järjestämissä rakentajaneuvotteluissa. Tonttien luovuttaminen perustuu tonttikohtaisiin neuvotteluihin. Parin viimeisen vuoden aikana tonteista on tehty myös varaussopimuksia tontin suunnittelua ja ennakkomarkkinointia varten. Maapoliittisten linjausten perusteella kaupunki suosii tonttien vuokraamista, mutta myyntikin on mahdollista tapauskohtaisesti.

Tonttien maanvuokrasopimukset perustuvat Lahden kaupungin omiin mallivuokrasopimuksiin, joiden pohjana on mm. Kuntaliiton viimeiseksi julkaisema maanvuokrasopimusmalli. Pääasiassa vuokraamisen ehdot ovat samat tontin vuokraajasta tai tontin sijainnista riippumatta. Vuokra-aika on kaikilla tonteilla noin 50 vuotta ja vuokraprosentti viisi tontin pääoma-arvosta. Kaikki vuokrasopimukset sidotaan allekirjoitushetkeä edeltävän vuoden elinkustannusindeksiin keskilukuun ja vuokraa tarkistetaan vuosittain keskiindeksiluvun muutosten suhteessa. Merkittävimmät ”muuttuvat ehdot” tontteja vuokrattaessa ovat hinta, rakentamisvelvollisuus (määrä ja aikataulu) ja rakentamisvelvollisuuden

täyttämättä jättämisestä johtuvat sopimussakot sekä vuokramiehen tontin ostamismahdollisuus. Niistä seuraavassa tarkemmin.

5.1.2 Hinta

Lahti hinnoittelee ARA-tuotantoon luovutettavat tontit voimassa olevilla ARA-vyöhykehinnoilla.

Vapaaseen, ns. ”kovan rahan” tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelun tueksi kaupunki on vuonna 2014 teettänyt Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co:lla ARA-vyöhykejakoon perustuvan kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelun. Lisäksi kaupungin maankäyttö on laatinut hinnoittelun tueksi taulukon, jossa on esitetty vuonna 2011 voimaan tulleet ARA-hinnat, elinkustannus- ja rakennuskustannusindekseillä korotetut ARA-hinnat, em. Arviointitoimiston arvioimat hinnat sekä 20 + 30 %:lla korotetut ARA-hinnat.

Keskusta-alueiden ulkopuolisten lähiöiden tontit kaupunki on viime vuosina luovuttanut hieman ARA-hintaa korkeammilla hinnoilla. Keskustan ja keskustan lähialueiden tontit kaupunki hinnoittelee tapauskohtaisesti em. taulukkojen ja toteutuneiden kaupungin ja yksityisten luovutusten avulla, kuitenkin siten, että hinta on kohtuullinen käypä hinta. Tarvittaessa kaupunki teettää ulkopuolisella arvion yksittäisen tontin hinnasta.

Em. hinnoittelukäytännöt koskevat uusia rakennettavaksi vuokrattavia tontteja, tontteja joiden vuokrasopimusta jatketaan vuokra-ajan päättyessä sekä tontteja jotka myydään vuokra-ajan päättyessä tai kesken vuokra-ajan. Tonttien myynnin yhteydessä kaupunki perii ostajalta myyntihetkellä voimassaolevat tontin lohkomiskustannukset.

5.1.3 Rakentamisvelvollisuus

Lahden kaupunki käyttää kerros- ja rivitalotonttien rakentamisvelvollisuusaikana kolmea vuotta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä lukien, jossa ajassa rakennus tulee saada siihen kuntoon, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa siinä hyväksytyn osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöönotettavaksi. Määräaika on sama kuin Kuntaliiton edellisissä vuokrasopimusmalleissa ja jota useimmat kaupungit ja kunnat käyttävät. Rakentamisen määrän kaupunki sopii tonttikohdista, mutta lähtökohtaisesti tontin asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta

tulee toteuttaa vähintään 80 %. Tapauskohtaisesti kaupunki velvoittaa vuokramiehen aloittamaan rakentamisen esim. yhden vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

5.1.4 Rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä johtuvat sopimussakot ja sopimuksen purkaminen

Kaupungin maankäyttö seuraa Trimble Locus paikkatieto-ohjelmalla rakennettaviksi vuokrattujen tonttien rakentamisen aloittamista ja toteutumista sopimuksessa edellytyksissä aikataulussa. Mikäli määräajan lähestyessä loppuaan tontilla ei ole aloitettu rakentamista tai suoritettu em. osittaista loppukatselmusta, lähettää maankäyttö vuokralaiselle kirjeen, jolla pyytää vuokralaiselta kirjallista ilmoitusta viivästymiseen syystä ja mahdollista tarvetta rakentamisajan jatkamiseen. Jos vuokralainen kirjallisesti ilmoittaa perustellun syyn rakentamisen aloittamisen tai toteuttamisen viivästymiselle ja tarpeen rakentamisajan jatkamiselle, myöntää kaupunki jatkoaikaa enintään yhden vuoden verran ilman sopimussakkoa.

Mikäli vuokralainen ei ota yhteyttä kirjeen johdosta eikä rakentamista ole aloitettu tai myönnetyn jatkoajankaan jälkeen tontilla ei ole aloitettu rakentamista, purkaa kaupunki vuokrasopimuksen. Mikäli rakentaminen on aloitettu mutta yhteydenottopyyntöön ei ole vastattu, perii kaupunki korotettua vuosivuokraa sopimuksen ehtojen mukaisesti niin kauan kunnes vuokralainen on kirjallisesti ilmoittanut rakentamisvelvollisuuden täyttämisestä. Korotus on pääsääntöisesti kaksinkertainen, mutta kerrostalotonttien sopimuksissa on erityistapauksissa (esim. tontin sijainti keskusta-alueella) käytetty jopa nelinkertaista vuosivuokran korotusta.

Kaupunki perii sopimussakkovuokraa korkeintaan 20 vuotta.

5.1.5 Vuokrasopimuksen uusiminen

Lahden kaupungin viime aikoina uusimat asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokrasopimukset on tehty tontinvuokralain voimassaollessa. Vuokrasopimusta uusittaessa on kaupunki rakennusten lunastusvelvollisuuden välttämiseksi noudattanut tontinvuokralain vähintään kolmen vuoden ilmoitusaikaa vuokralaiselle vuokraamisen jatkamisesta. Lisäksi kaupunki on noin vuotta ennen päättymistä ilmoittanut toisen kerran vuokraamisen

jatkamisesta ja tällöin ilmoituksessa esitetään tontin uusi vuokra. Vuokraamista on jatkettu sopimuksen päättymisajankohdalla voimassa olevien kaupungin toimielinten päätösten sekä kaupungin vuokraamiskäytäntöjen ja -ehtojen sekä vuokrasopimusmallien pohjalta. Hinnoittelu on esitetty luvussa 5.1.2 *Hinta*.

5.1.6 Vuokratontin myynti

Lähtökohtaisesti kaupunki ei myy vuokrattua tonttia ennen kuin tontin rakentamisvelvollisuus on täytetty. Poikkeuksena voi olla esim. että vuokratun tontin rakentamiseen saatava rahoitus järjestyy edullisemmin, jos kyseessä on omistustontti. Kaupungin maanvuokrasopimuksissa on yleensä myyntiä koskeva seuraava ehto: ” Vuokramiehen osto-oikeuteen sovelletaan kaupungin ao. päättävän viranomaisen ostohetkellä voimassa olevaa päätöstä tontin ostomahdollisuudesta, -ehdoista ja –hinnasta”.

Kaupunki voi pidättäytyä vuokratontin myynnistä, jos vuokratontti sijaitsee maankäytöllisesti merkittävällä paikalla tai jos tontin käyttötarkoituksen on odotettavissa muutos. Tontin maanvuokrasopimuksessa voi olla myös ehto, ettei vuokramiehellä ole osto-oikeutta.

Myytävän vuokratontin hinnoittelu on esitetty luvussa 5.1.2 *Hinta*.

5.2 Omakotitontit

5.2.1 Luovutusehdot

Lahden kaupunki luovuttaa kaksi kertaa vuodessa (keväällä ja syksyllä) uusia omakotitontteja haettavaksi ja varattavaksi teknisen lautakunnan hyväksymillä luovutusehdoilla. Hakuajan päätyttyä tekninen lautakunta päättää tonttien saajat tonttihakemusten perusteella tehdyn pisteytyksen pohjalta. Tontit luovutetaan varattaviksi 350 euron varausmaksua vastaan suunnittelua varten kuudeksi kuukaudeksi, jona aikana tontin varaajan tulee allekirjoittaa maanvuokrasopimus. Kaupunki ei palauta varausmaksua, vaikka varaaja peruu varauksen tai varaus raukeaa, koska maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu varausaikana.

Jakamatta jääneet, varauksista palautuneet ja vuokrasopimusten purkujen kautta palautuneet tontit menevät kuukausittain vapaasti haettaviksi, joiden luovutuksesta päättää

kaupungeingeodeetti. Satunnaisesti kaupunki luovuttaa uusia tontteja tarjouskilpailulla tai arvonnalla. Tällöinkin tekninen lautakunta vahvistaa luovutusehdot.

Luovutettavat tontit ovat asemakaavallisesti valmiita. Tonttien luovutusehdoissa mainitaan pääseekö tonteille rakentamaan heti vai tietystä päivämäärästä lukien. Uusien tonttien hausta tiedotetaan paikallisissa lehdissä ja kaupungin www-sivuilla ja vapaasti haettavista kaupungin www-sivuilla.

Omakotitonttien maanvuokrasopimukset perustuvat samoin kuin kerros- ja rivitalotonttien sopimukset Lahden kaupungin omiin mallivuokrasopimuksiin, joiden pohjana on mm. Kuntaliiton viimeiseksi julkaisema maanvuokrasopimusmalli. Poikkeuksena, että kaikki omakotitontit ovat aina ostettavissa, kunhan tontin maanvuokrasopimuksessa edellytetty rakentamisvelvollisuus on täytetty.

5.2.2 Hinta

Tekninen lautakunta päättää joka toinen vuosi kaupungin omakotitonttien vyöhykehinnoina (liite 2) maankäytön esityksen pohjalta. Hinnoittelulla pyritään keskimäärin kattamaan tonttien luovutuskuntoon saattamisesta aiheutuvat kustannukset. Kaupunki siis pyrkii välttämään omakotitonttituotannon kattamista verovaroin. Vyöhykehinnottelu on noin neljänneksen yksityisten markkinoiden hintoja matalampi. Tarjouskilpailuilla luovutettavien tonttien pohjahinnan hyväksyy tekninen lautakunta kaupungin maankäytön esityksestä.

Mainittu hinnoittelu koskee uusia rakennettavaksi vuokrattavia omakotitontteja, tontteja, joiden vuokrasopimusta jatketaan vuokra-ajan päättyessä, sekä tontteja, jotka myydään vuokra-ajan päättyessä tai kesken vuokra-ajan. Rakentamattomia tontteja vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 5 % vyöhykehinnan ja tontin vuokraamisajankohtana voimassa olevan lohkomiskustannuksen summasta. Tonttien myynnin yhteydessä kaupunki perii ostajalta tontin myyntihetkellä voimassaolevat lohkomiskustannukset.

5.2.3 Rakentamisvelvollisuus

Omakotitonttien rakentamisvelvollisuuden toteuttaminen on vastaava kolme vuotta kuin luvussa *5.1.3 Rakentamisvelvollisuus* esitetty rivi- ja kerrostalojen. Omakotitonttien osalta kaupunki ei aseta rakentamisen määrälle eikä aloittamisajankohdalle ehtoja.

5.2.4 Rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä johtuvat sopimussakot ja sopimuksen purkaminen

Omakotitonttien osalta rakentamisvelvollisuuden täyttämisen seuranta sekä sopimussakko- ja sopimusten purkamismenettelyt ovat vastaavat kuin luvussa *5.1.4 Rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä johtuvat sopimussakot ja sopimuksen purkaminen* selostettu kerros- ja rivitalojen menettely. Poikkeuksena, ettei omakotitonteille määrätä, eikä siksi seuratakaan, rakentamisen aloittamiselle määräaika.

5.2.5 Vuokrasopimuksen uusiminen

Omakotitonttien vuokra-ajan päättyessä kaupunki uusii vuokrasopimukset luvussa *5.1.5 Vuokrasopimuksen uusiminen* selostetulla samalla menettelytavalla kuin kerros- ja rivitalotonttienkin sopimukset. Hinnoittelu on esitetty luvussa *5.2.2 Hinta*.

5.2.6 Vuokratontin myynti

Omakotitontin vuokraaja voi ostaa tontin omakseen kolme vuotta vuokra-ajan alkamisesta (mikäli tontti heti vuokra-ajan alkaessa rakennettavissa) tai tontin rakentamistoimenpiteiden sallitusta aloittamispäivämäärästä lukien vuokrasopimuksen allekirjoitushetken ehdoilla ja hinnalla edellyttäen, että tonttiin kohdistuva maanvuokrasopimuksessa mainittu rakentamisvelvoite on täytetty. Kolmen vuoden määräajan jälkeen tontin kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä voimassa olevan vyöhykehinnan mukaan. Myynnin yhteydessä kaupunki perii ostajalta tontin myyntihetkellä voimassa olevat lohkomiskustannukset.

5.2.7 Oikeustapaus

Lahden kaupungilla päättyi 31.5.2010 noin 100 omakotitonttien vuokrasopimusta. Kaupunki ilmoitti keväällä 2007 kolmea vuotta ennen sopimusten päättymistä ja keväällä

2009 yhtä vuotta ennen sopimusten päättymistä vuokralaisille kirjeitse kaupungin valmiudesta jatkaa tonttien vuokraamista 50 vuodella uudella maanvuokralain säädöksiin perustuvalla maanvuokrasopimuksella. Jälkimmäisessä kirjeessä oli ohjeistettu kuinka vuokralainen voi laskea tonttinsa uuden kaupunginvaltuuston hyväksymiin vyöhykehintoihin perustuvan vuokran.

Tekninen lautakunta teki joulukuussa 2009 päätöksen tonttien vuokraamisen jatkamisesta uusilla maanvuokralain säädöksiin perustuvilla 50 vuoden mittaisilla vuokrasopimuksilla (Lahden kaupungin tekninen lautakunta 2009). Hinta perustui jälkimmäisessä kirjeessäkin ohjeistettuun kaupunginvaltuuston vahvistamaan vyöhykehinnotteluun, jonka pohjalta tonttien vuokrat nousivat kaksin-viisinkertaisiksi keskimäärin 650 eurosta keskimäärin 2 130 euroon. Koska vyöhykehinnottelu perustui pinta-alaan (€/m²), nousi pinta-alaltaan suurimpien tonttien vuokra eniten. Päätöksessä todettiin, että vyöhykehinnat ovat 75–80 % yksityisten välillä tapahtuneiden tonttien luovutusten hintatasosta.

Päätöksestä tehtiin kolme oikaisuvaatimusta, joissa oli allekirjoittajina yhteensä 28 vuokralaista. Oikaisuvaatimukset koskivat vuokrahinnan korotusta ja sen kohtuullistamista erilaisin tonttikohtaisin perustein. Tammikuussa 2010 kaupungin maankäyttö haki Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä tiedot kaikista kaupungin alueella tehdyistä yksityisten välisistä asemakaavan mukaisista rakentamattomien omakotitonttien kaupoista vuosina 2004–2009. Haussa löytyi 66 kauppaa, joiden perusteella voitiin todeta, että kaupungin vyöhykehinnat olivat keskimäärin 75–80 % yksityisten tekemien kauppojen hintoja alempia.

Tekninen lautakunta käsitteli oikaisuvaatimukset maaliskuussa 2010 (Lahden kaupungin tekninen lautakunta 2010). Koska vuokrankorotukset koskivat eniten pinta-alaltaan suuria tontteja, päätti lautakunta, että yli 1 400 m²:n tontin vuokralaiselle annetaan mahdollisuus hakea kaavamuutoksella tontin jakamista siten, että kaupungille jää tyhjä tontti ja vuokralaiselle tontti, jossa sijaitsee rakennukset. Näin tontin vuokra saataisiin puolitettua. Jos kaupungin kaupunkisuunnittelu ei hyväksyisi asemakaavan muutosta tontin jakamiseksi, kaupunki päätti vuokralaisen hakemuksesta hyvittää vuokraa siten, että 1 400 m²:n ylittävältä osalta tontin vuokra puolitetaan.

Lautakunnan päätöksestä tehtiin yksi valitus, jonka Kouvolan hallinto-oikeus osin jätti tutkimatta ja osin hylkäsi (Kouvolan hallinto-oikeus 2011). Hylkäävässä päätöksessä to-

detaan mm. että vyöhykehintojen vaihtelu alueen arvon mukaan on normaalia ja hyväksyttävää ja olennaista on ollut, että vuokralaisia on kohdeltu samalla lailla samanlaisissa tilanteissa. Myös kaupungin tiedottamisen todettiin olevan asianmukaista. Hallinto-oikeus totesi vuokran suuruutta koskevan vaatimuksen olevan kaupungin ja vuokralaisen välinen yksityisoikeudellinen riita-asia, joka ratkaistaan ensiasteessa käräjäoikeudessa.

Hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituksessa vaadittiin, että Hallinto-oikeuden päätös pitää kumota. Lisäksi valituksessa kiinnitettiin huomiota siihen, että Lahden kaupunki ei ole varannut vuokralaisille etukäteen tilaisuutta lausua vuokrien korotuksista ja että hinnoittelussa tulee käyttää rakennusoikeuden määrää maapohjan pinta-alan sijaan. KHO päätöksellään 2473/3/11 hylkäsi valituksen ja piti HO:n päätöksen voimassa (Korkein hallinto-oikeus 2013).

6 Nastolan kunnan asuintonttien vuokraamiskäytännöt

6.1 Luovutusehdot

Nastolassa kunnanhallitus päättää jokaiselle uudelle alueelle tontin luovutuksen yleiset ehdot. Ehdot ovat lähtökohtaisesti samat kaikilla asuinalueilla. Maapoliittisen ohjelman mukaan tavoitteena on, että tonttien myynnistä ja liittymismaksuista saatavilla tuloilla pystyttäisiin rahoittamaan raakamaan hankinta ja kunnallistekniikan rakentaminen (Nastolan kunta 2008: 10).

Kunta laittaa uudet tontit hakuun kunnanhallituksen päättämällä luovutusehdoilla, kun kunnallistekniikan rakentamisen ja sen seurauksena tonteilla rakentamisen aloittamisen aikataulut ovat selvät. Omakotitontteja haetaan hakuaikana ja hakuajan päätyttyä tontit luovutetaan varaussopimuksilla tonttien saajille. Jos yhtä tonttia on hakenut useampi, arvotaan tontin saaja. Jakamatta jääneet ja varaus- ja vuokrasopimusten purkujen kautta tulleet tontit laitetaan jatkuvaan hakuun, josta tontteja luovutetaan sitä mukaa kun hakemuksia tulee. Kerros- ja rivitalotontit luovutetaan tonttikohtaisesti neuvottelumenettelyllä.

Uusien tonttien hausta tiedotetaan paikallisissa lehdissä ja kunnan www-sivuilla ja vapaasti haettavista kunnan www-sivuilla.

Pääasiassa vuokraamisen ehdot ovat tonttityypeittäin samat tontin vuokraajasta tai tontin sijainnista riippumatta. Vuokrasopimukset tehdään mallisopimuksen pohjalta. Vuokra-aika on kaikilla asuinkäyttöön tarkoitetuilla tonteilla 50 vuotta ja vuosivuokra 6 prosenttia tontin myyntihinnan ja lohkomiskulujen yhteenlasketusta hinnasta. Vuoden 2007 maaliskuusta lähtien maanvuokrasopimuksissa on ehto, jonka mukaan kunta voi myös erillisellä päätöksellä tarkistaa tontin myyntihintaa, jolloin tontin vuokra muuttuu uutta myyntihintaa vastaavaksi hintapäätöksen lainvoimaisuutta seuraavan kalenterivuoden alusta. Tätä ehtoa ei kuitenkaan ole kertaakaan toteutettu käytännössä. Kaikki vuokrasopimukset sidotaan allekirjoitushetkeä edeltävän vuoden elinkustannusindeksin keskilukuun. Kaikki tontit ovat ostettavissa, kunhan tontin maanvuokrasopimuksessa edellytetty rakentamisvelvollisuus on täytetty.

6.1.1 Hinta

Nastola käyttää hinnoittelussaan uusien asuinalueiden tonttien hinnoittelua ja vyöhykehinnoittelua.

Uusien alueiden tonttien hinnoista päättää kunnanhallitus ennen tonttien luovuttamista haettavaksi. Hintojen ajanmukaisuutta tulisi arvioida vuosittain markkinahintojen perusteella ja tehdä tarvittaessa korjaukset. (Nastolan kunta 2008: 10.)

Nastolan kunnanhallitus on kokouksessaan 14.1.2008 § 2 päättänyt vyöhykehinnoittelun kunnan nauhataajaman alueella. Vyöhykehinnoittelu koskee myyntiin tulevia yksittäisiä asuntotontteja tai muutaman tontin alueita, joille ei ole aikaisemmin määritetty myyntihintaa. Vyöhykehintaa käytetään myös kunnalle kaupan tai vuokrasopimuksen purkamisen kautta tuleviin tontteihin edellytyksellä, että aiemmin määritetty myyntihinta on pienempi kuin vyöhykehinta. Edelleen vyöhykehinnoittelu koskee myös myytäviä vuokratontteja joiden myyntihinta on määritetty vähintään viisi vuotta aikaisemmin ja se ei vastaa nykyistä käypää hintatasoa. (Nastolan kunnanhallitus 2008.)

6.1.2 Rakentamisvelvollisuus

Nastolassa kaikkien asuntotonttien luovutuksessa käytetään samoja rakentamisvelvoiteehtoja. Käytössä olevan luovutuskirjallain rakentamisvelvoitteen ehtojen mukaan luo-

vutuksen saajan sitoutuu rakentamaan asemakaavan pääkäyttötarkoituksen uudisrakennuksen, kolmen vuoden kuluessa luovutuksesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa hyväksyttävän osaloppukatselmuksen, ja viiden vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa hyväksytyn loppukatselmuksen. Lisäksi luovutuksensaaja sitoutuu MRA 72.1 §:ssä mainitulla tavalla aloittamaan edellä mainitun rakennustyön yhden vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

6.1.3 Rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä johtuvat sopimussakot ja sopimuksen purkaminen

Nastolassa on pääsääntöisesti purettu vuokrasopimukset rakentamisvelvoitteen laiminlyöneiden vuokralaisten kanssa. Jos tontilla on aloitettu rakentaminen, neuvottelee kunta rakentajan kanssa jatkosta ja mahdollisesti käyttää sopimussakkona kymmenenkertaista vuosivuokraa. Pääsääntöisesti kunta pyrkii neuvotteluteitse ratkaisemaan asian.

6.1.4 Vuokratontin myynti

Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan tontin vuokralaisella on oikeus ostaa tontti, kun tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennus on rakennustarkastusviranomaisen suorittamassa loppukatselmuksessa hyväksytty kokonaan valmistuneeksi – käytännössä käyttöönottokatselmus. Ostamisen ehtona on lisäksi, että myynti on kunnan sen hetkisten päätösten mukaista. Vuokratontin hinta määräytyy joko alkuperäisen myyntihinnan tai voimassa olevan vyöhykehinnan mukaan riippuen siitä, kumpi hinta on korkeampi.

7 Kyselytutkimuksen tulokset

Lahden kaupungin tulevien asuntonttien luovutusmenettelyohjeiden laadinnan tueksi suoritin kyselyn kuinka Lahden kaupungin tai kaupunkiseudun kokoluokan kaupungeissa toimitaan. Vertailukaupungeiksi valikoituivat Joensuu, Jyväskylä, Kuopio, Lappeenranta, Pori, Rovaniemi, Tampere, Turku, Vaasa ja Oulu. Lisäksi valitsin kyselyn yhdeksi kohteeksi Helsingin, jotta mm. tontti- ja rahamäärien ero ns. keskisuurten kaupunkien ja Helsingin välillä selviäisi ja korostuisi. Vertailuun otin myös Nastolan kunnan, joka Lahden

kaupungin kanssa muodostaa uuden Lahden kaupungin 1.1.2016 alkaen. Kyselyn kohteena oli siis 12 kaupunkia/kuntaa.

Toteutin kyselyn sähköpostin liitteenä lähettämälläni kyselylomakkeella. Ensimmäinen lähettämäni lomake (liite 3) koski kerros- ja rivitalotonttien ja myöhemmin lähettämäni toinen lomake (liite 4) omakotitonttien luovutuskäytäntöjä. Kyselyihin vastattiin palauttamalla lähettämäni lomake sähköpostilla vastauksilla täydennettynä. Kerros- ja rivitalotonttien osalta kyselyyni vastasi Oulua lukuun ottamatta kaikki (11/12) ja omakotitonttien osalta 7/12: Turku, Pori, Joensuu, Lappeenranta, Rovaniemi, Vaasa ja Nastola. Helsingin, Tampereen ja Jyväskylän kerros- ja rivitalotonttien vastauksiin sisältyivät omakotitonttien vuokrasopimusten lukumäärät ja vuokratuotot.

7.1 Vuokrasopimusten määrä ja tuotto

Ensimmäisenä kysymyksenä oli vuokrasopimusten määrä kussakin vertailukaupungissa ja –kunnassa ja kuinka paljon vuokrasopimukset tuottavat vuodessa. Koska kaikkien vertailukuntien vastauksissa omakoti-, rivitalo- ja kerrostalotonttien vuokrasopimusten lukumääriä ja tuottoja ei ollut eritelty, on kaikki asuintontit kuvattu yhdessä taulukossa (liite 5). Vertailun selkeyttämiseksi kaupungit ja Nastolan kunta on laitettu taulukkoon ajankohdan 31.7.2015 väestömäärän perusteella väestöltään suurin kunta vasemmalla (Luettelo Suomen kunnista väkiluvun mukaan 2015). Lisäksi taulukkoon on merkitty kuinka paljon vuokraamisesta tulee tuottoa per asukas. Rovaniemen kaupunki ei ollut eritellyt tuloja tonttilajeittain vaan ilmoitti kaupungin kokonaisvuokratulojen olevan 4,2 miljoonaa euroa.

Taulukossa korostuu suurimpana lukuna Tampereen 6 400 sopimusta. Helsinki on kokonaisluvussa toisena, mutta erottuu muista selvästi kerros- ja rivitalosopimusten osalta. Joensuulla ja Porilla on väestömääriin verrattuna huomattavan suuri määrä omakotitonttien sopimuksia ja Jyväskylällä muihin kaupunkeihin ja väestömääräänsä verrattuna vähän. Nastolalla pienenä kuntana on odotetusti lukumäärältään selvästi vähiten asuintonttien vuokrasopimuksia.

Helsingin 100 miljoonan euron vuokratuotot ovat selvästi vertailukaupunkeja suuremmat. Tämä johtunee pääkaupunkiseudun korkeasta maapohjan hinnan arvosta sekä omako-

titontteja tuottoisempien kerros- ja rivitalotonttien vuokrasopimusten suuresta lukumäärästä. Tampere on vuokratuotoiltaan yhtä selvä kakkonen johtuen korkeimmasta vuokrasopimusten kappalemäärästä. Tonttien vuokraamista suosinut ja edelleen suosiva Lahti on vuokratuotoissaan kolmantena hieman Turkua edellä. Lappeenrannan vuokratulot erottuvat muista pienuudellaan. Huomiota herättää myös, että väestömäärältään alle 100 000 asukkaan Porin, Joensuun ja Lappeenrannan kaupungeissa kerros- ja rivitalotonttien alle miljoonan euron vuokratuotot ovat huomattavasti pienemmät kuin muissa kaupungeissa. Euroa/asukas-luvultaan Lahti ja väestömäärältään pienimpiä kaupunkeja oleva Pori ovat Helsingin ja Tampereen jälkeen selkeästi muita edellä. Toisessa päässä taas Lappeenranta on jäänyt tunnusluvultaan muiden jälkeen. Nastola on myös vuokratuloissa ja tuloissa asukasta kohden selkeästi muita vaatimattomimmilla summilla.

7.2 Vuokrasopimusten päättymisestä tiedottaminen

Kysyin kaupungeilta ja Nastolan kunnalta, kuinka ja missä vaiheessa vuokralaiselle tiedotetaan vuokrasopimuksen päättymisestä

Kaupunkien sisäinen ilmoittelukäytäntö oli pääosin sama tonttityypistä riippumatta. Kaupungeittain vuokrasopimusten päättymisestä ilmoittamisessa oli selkeitä eroja. Aikaisimmin noin 3 vuotta ennen päättymistä ilmoittavat Helsinki, Turku ja Lahti. Helsinki ja Lahti ilmoittavat lisäksi uudelleen yhtä vuotta ennen päättymistä. Vaasa ilmoittaa noin 1–2 vuotta ennen päättymistä ja Tampere, Jyväskylä ja Joensuu noin yhtä vuotta ennen. Kuopio ilmoittaa 6–12 ja Pori 6–9 kuukautta ennen päättymistä.

Lappeenrannassa ja Rovaniemellä aktiiviset vuokralaiset ilmoittavat halukkuudestaan jatkaa vuokraamista. Omakotitonttien osalta Lappeenranta ottaa viimeisenä vuokravuotena vuokralaiseen yhteyttä, jollei vuokralainen ole ollut aktiivinen. Nastolassa sopimukset on uusittu vuonna 2002, joten tuoretta käytäntöä ilmoittamisesta ei ole.

Kaupungit ilmoittavat vuokrasopimusten päättymisestä kirjeitse ja Helsinki lisäksi internet-sivuillaan ja asukasilloissa.

7.3 Vuokraamisen jatkamisesta päättäminen

Vuokraamisen jatkamisen päätöksenteossa on selviä kaupunkikohtaisia eroja vaihdelleen kaupunginvaltuustosta viranhaltijoihin. Päätöksenteko hajaantuu taulukon 1 mukaisesti.

Taulukko 1. Päätöksentekijä vuokraamisen jatkamisesta

	AR ja AK	AO
Helsinki	KV vuokrausperusteet (hintaa, vuokra-aika, alennukset) Viranhaltija KV:n päätöksen pohjalta uudelleenvuokraamisesta	
Tampere	pääoma-arvo <ul style="list-style-type: none"> ➤ alle 200 000 € kiinteistöjohtaja ➤ 200 000–500 000 € kaupunkikehitystyöryhmän johtaja ➤ yli 500 000 € KH 	
Turku	tonttipäällikkö	
Jyväskylä	Tontit ja maanhallinta yksikkö	
Kuopio	Kaupunkirakenne Itk ARA-kohteet, muut viranhaltija delegointipäätöksellä	
Lahti	Tekninen Itk	Tekninen Itk
Joensuu	Kaupungeingeodeetti	Kaupungeingeodeetti
Lappeenranta	Kaupungeingeodeetti	Kaupungeingeodeetti asemakaava-alueilla, tekninen Itk haja-asutusalueilla
Rovaniemi	KH	KH
Vaasa	Kaupungeingeodeetti	Kaupungeingeodeetti, tonttipäällikkö
Nastola	Viranhaltija	Viranhaltija

Huomioitavaa on, ettei erilainen päätöksenteko ole sidoksissa liitteen 1 taulukossa esitettyyn tonttien kokonaisvuokratuottoon eikä sopimusten kappalemäärään. Kukin kaupunki ja kunta on ratkaissut päätöksentekokulttuurin ja maapolitiikan puitteissa, eikä ole kaupunkien ja kunnan välistä selkeää ja johdonmukaista yhteneväisyyttä päätöksentekijää määrättäessä.

7.4 Jatkosopimuksen pituus

Maanvuokralaki säätelee asuinkäyttöön tarkoitettujen alueiden ja tonttien vuokra-ajaksi vähintään 30 vuotta ja enintään 100 vuotta. Jos vuokra-aikaa pidennetään voimassaolevalla sopimuksella, ei 100 vuoden enimmäisaikaa saa ylittää. Jos taas vuokra-aikaa jatketaan kokonaan uudella sopimuksella – vaikka paljolti samoilla ehdoilla – voi vuokra-aika ylittää 100 vuoden rajan. Koska kaupungit ja kunnat pääosin jatkavat vuokraamista uusilla sopimuksilla jo hinnoittelunkin takia, ei 100 vuoden enimmäisajalla ole sinänsä merkitystä.

Uusittavien sopimusten pituus kaupungeittain ja kunnittain on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2. Vuokra-ajan pituus vuosina

	AK	AR	AO
Helsinki	50	50	
Tampere	50	50	
Turku	50	50	50
Jyväskylä	50	50	
Kuopio	30	30	
Lahti	50	50	50
Pori	60	50	50
Joensuu	30	30	10 – 30
Lappeenranta	60	60	60
Rovaniemi	60	60	60
Vaasa	30	30	20 – 30
Nastola	väh. 10	väh. 10	väh. 10

Kahdeksan kahdestatoista kaupungista jatkaa sopimuksiaan 50 tai 60 vuodella. Kuopio, Joensuu ja Vaasa jatkavat vuokra-aikaa 30 vuodella lukuun ottamatta Joensuun omakotitonttien 10–30 vuoden ja Vaasan omakotitonttien 20–30 vuoden vuokra-aikaa. Nastola, jolla on vertailukaupunkeihin nähden huomattavasti vähemmän asuintonttien vuokrasopimuksia, vuokraa tonttinsa uudelleen tapauskohtaisesti, kuitenkin vähintään 10 vuodeksi.

7.5 Vuokratonttien hinnoittelu sopimuksia uusittaessa

7.5.1 Kerros- ja rivitalotontit

Kyselylomakkeen kohta 5 käsitteli tonttien hinnoittelua vuokrasopimuksia uusittaessa. Vaihtoehdot olivat

- a. Jatkatte päättyvän vuokrasopimuksen hinnalla
- b. Markkinahinnalla
- c. ARA-hinnalla
- d. Voimassaolevalla vyöhykehinnalla
 - i. Mihin hinnoittelu perustuu
 - ii. Kuka hyväksyy
- e. Muu hinnoittelu, mikä?

Oletuksena oli, että hinnat ovat euroa/asemakaavan osoittama rakennusoikeus (€/k-m²). Kerros- ja rivitalotonttien osalta vastaukset olivat seuraavat:

Helsinki on vastannut vaihtoehdoksi kohdan *e. Muu hinnoittelu, mikä?* ja tarkentanut vuokran olevan vähintään 20 % alueen vastaavien uudisrakennettavien tonttien maanvuokraa alhaisempi. Kaupunki toteaa vielä, että uudisrakennettavienkin tonttien maanvuokra on oletettuun markkina-arvoon nähden maltillinen. Kaupungin tavoitteena on siirtä vyöhykehinnoittelumalliin vuoden 2015 aikana.

Tampereen vastausvaihtoehto on *e. Muu hinnoittelu, mikä?* ja tarkennuksena, että vuokrasopimuksia uusittaessa tontit hinnoitellaan samoin periaattein kuin uudet sopimukset, joissa vuokran perusteena on kohtuullinen käypä hinta. Käytännössä hinnat ovat jonkin verran markkinahintoja alhaisemmat.

Turussa tontit vuokrataan vaihtoehdon b mukaan markkinahinnalla, joka keskusta-alueiden ulkopuolella on usein ARA-hinta. Hinnoittelun tukena kaupunki käyttää Newsec Valuation Oy:llä koko kaupungin alueelle teettämäänsä vyöhykkeistä hintaselvitystä.

Jyväskylä hinnoittelee tontit kyselyn kohdan d mukaisesti asuntotonttien vyöhykehinnalla, jonka vyöhykehinnoittelun hyväksyy kaupunkirakennelautakunta.

Kuopio käyttää hinnoittelussaan kyselyn kohtia *b. Markkinahinta*, *c. ARA-hinta* ja *d. Voimassaoleva vyöhykehinta*. Tarkennuksena kaupunki ilmoittaa, että hinnoittelu perustuu kohtuulliseen käypään markkinahintaan ja että kaupungin käytössä on tällä hetkellä hinnoittelun pohjaksi lautakunnan päättämä aluehinnoittelu.

Porin vastaus oli vaihtoehto *e. Muu hinnoittelu, mikä?* ja tarkennuksena ”Luovuttajan päättämällä hinnalla, joka lähestyy käypää (markkina)hintaa”.

Joensuun ja Lappeenrannan hinnoitteluvaihtoehdot ovat kohdan *c. ARA-hinta* ARA-kohteissa ja muissa kohdan *d. Voimassaoleva vyöhykehinta*, jonka vyöhykehinnoittelun hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Rovaniemen vastaus on *e. Muu hinnoittelu, mikä?* ja tarkennuksena kerrostalotonttien osalta ”kaupungin oma hinnoittelu, jossa otettu huomioon alueella tehty kiinteistökaupat; kaupungin hinnoittelu ei vastaa markkinahintaa, vaan on alhaisempi” ja rivitalotonttien osalta ”kaupungin oma hinnoittelu, joka noudattelee alueen kaupungin hintatasoa”.

Vaasa hinnoittelee ARA-kohteet kohdan *c. ARA-hinnalla* ja muut tontit *d. Voimassaolevalla vyöhykehinnalla*, joka perustuu ulkopuolisen riippumattoman arvioinnin mukaiseen kohtuullisen käypään markkinahintatasoon. Kaupunki uusii vyöhykehinnoittelun vuonna 2015 Newsecin vuonna 2014 laatimaan arviointiraporttiin tukeutuen. Vyöhykehinnoittelun hyväksyy lopulta kaupunginvaltuusto.

Nastola hinnoittelee asuinkäyttöön tarkoitetut tontit kyselyn kohdan d. mukaisesti kunnanhallituksen vahvistamalla vyöhykehinnoittelulla. Lähtökohtana on, että myyntihintojen tulisi kattaa alueen raakamaan hankintahinta ja kunnallistekniikan rakentamiskustannukset.

Lahti hinnoittelee ARA-tuotantoon luovutettavat tontit vuonna 2011 voimaan tulleilla ARA-vyöhykehinnoilla (kohta c.). Muiden tonttien osalta kaupunki käyttää vaihtoehtojen yhdistelmää, jota on selvitetty tarkemmin luvussa 5.1.2 *Hinta*.

7.5.2 Omakotitontit

Omakotitonttien kyselylomakkeen kohdassa 5. kysyttiin perustuuko tonttien hinnoittelu a. Pinta-alaan, b. Rakennusoikeuteen, c. Em. kahden yhdistelmään, d. Johonkin muuhun, mihin?

Seitsemästä vastanneesta kuusi (Turku, Pori, Joensuu, Rovaniemi, Vaasa ja Nastola) ilmoittivat hinnoittelun perusteeksi vaihtoehdon *a. Pinta-ala*, jota myös Lahti käyttää. Lappeenranta vastasi vaihtoehdon c. pinta-alan ja rakennusoikeuden yhdistelmän.

Kysymyksen 6 hinnoitteluun vastasi kuusi seitsemästä (Turku, Pori, Joensuu, Lappeenranta, Vaasa ja Nastola) vaihtoehdon *c. Voimassaoleva vyöhykehinta*. Tarkennuksiin ”i. Mihin hinnoittelu perustuu” ja ”i.i. Kuka hyväksyy” vastattiin seuraavasti:

- Turku: i. kohtuullinen käypä hinta, i.i. kiinteistöliikelaitoksen johtokunta vuosittain
- Pori: i. luovuttajan hallinnolliseen päätökseen (valmisteilla uudistus, jossa otetaan huomioon tontin tuotantokustannukset ja käypä markkinahinta), i.i. tekninen lautakunta
- Lappeenranta: i. myyntihinnasta 5 %, i.i. kaupunginvaltuusto
- Vaasa: i. vuokrahinnat noin 50–60 % markkinahinnasta, hintavyöhykkeet muodostettu hintatutkimusten avulla, uusittu 2015, i.i. kaupunginvaltuusto
- Nastola: i. hintojen tulisi kattaa alueen raakamaan hankintahinta ja kunnallistekniikan rakentamiskustannukset, i.i. kunnanhallitus.

Lahden kaupunki käyttää myös vyöhykehinnoittelua, joka perustuu tontin luovutuskuntoon saattamisesta aiheutuvien kustannusten (maanhankinta, kaavoitus, kunnallistekniikan ja viheralueiden rakentaminen) kattamiseen. Hinnat ovat noin 80 % yksityisten markkinoiden hinnoista. Vyöhykehinnoittelun hyväksyy tekninen lautakunta.

Rovaniemi vastasi vaihtoehdon *d. Muu hinnoittelu, mikä?* tarkentaen vastaustaan: ”kaupungin oma alueen hinnoittelu, jossa on otettu huomioon alueella mahdollisesti tehdyt lunastustoimitukset”.

7.6 Helpotuksia hinnoittelussa

Kun uusittavien vuokrasopimusten hinnoittelujen perusteet on saatu selville, tulee esiin kysymys annetaanko vuokraamisen jatkajalle helpotuksia vuokrassa. Kysymys on ajan-kohtainen, koska 30–60 vuoden mittaiset päättyvät sopimukset on pääasiallisesti sidottu elinkustannusindeksiin, jonka kasvu osaksi indeksien rajoittamislakien myöntämin helpotusten takia ei vuosien varrella ole seurannut maapohjan tai rakennusoikeuden hinnan nousuja. Tämän seurauksena vuokrat sopimusta uusittaessa moninkertaistuvat.

7.6.1 Kerros- ja rivitalotontit

Kerros- ja rivitalotonttien osalta vuokranhelpotuksia kyselyn mukaan eivät anna Tampere, Jyväskylä, Kuopio, Lappeenranta ja Nastola eikä myöskään Lahti. Rovaniemi ei anna helpotuksia rivitalotonttien osalta. Muutoin vuokranhelpotukset ovat seuraavia:

- Helsingissä on käytössä ns. 10 vuoden siirtymäaikamenettely, jossa uudesta maanvuokrasta peritään 1. vuonna 50 %, seuraavana 55 % jne. jolloin uusi maanvuokra tulee siten portaittain voimaan 10 vuoden aikana.
- Turku: Mikäli vuokra nouse yli nelinkertaiseksi entiseen verrattuna, vuokraa porrastetaan alkuvuosille (50 % ensimmäiset kaksi vuotta, 70 % kolmas vuosi, 80 % neljäs vuosi ja 100 % viides vuosi).
- Porissa uusi vuokra tulee voimaan 20 %:n portain viiden vuoden aikana siten, että aina peritään vähintään vanhan sopimuksen mukaista vuokraa.
- Joensuussa hallintavuotta kohden saa 1 %:n alennuksen, maks. 35 %.
- Rovaniemellä kerrostalotonttien vuokraa porrastetaan siten, että ensimmäisenä vuotena peritään 30 % uudesta vuokrasta ja siitä eteenpäin 7 % nousu joka vuosi seuraavan kymmenen vuoden aikana (sidottuna elinkustannusindeksiin).
- Vaasassa vuokra määrätään normaalisti voimassa olevan asemakaavan salliman kerrosalan perusteella. Vuokrasopimuksia jatkettaessa tästä voidaan poiketa, mikäli tontin koko rakennusoikeutta ei voida suojelumääräysten, kaavan

vanhentuneisuuden, toteutetun rakennustavan tai muun vastaavan syyn vuoksi kohtuudella hyödyntää.

7.6.2 Omakotitontit

Omakotitonttien osalta vuokrahelpotuksia eivät anna Turku, Lappeenranta, Rovaniemi ja Nastola. Helpotuksia antavat Pori, Joensuu, Vaasa ja Lahti seuraavasti:

- Porissa on omakotitonttien osalta sama käytäntö kuin kerros- ja rivitalotonteilla, eli uusi vuokra tulee voimaan 20 %:n portain viiden vuoden aikana siten, että aina peritään vähintään vanhan sopimuksen mukaista vuokraa.
- Joensuussa vuokramies saa 1 % alennusta myyntihinnasta jokaista vuotta kohden, jolloin on maksanut vuokran.
- Vaasassa vuokraa helpotetaan 50 % kaksi ensimmäistä vuotta.
- Lahti antaa yli 1 400 m²:n tontin vuokralaiselle mahdollisuuden hakea kaavamuu-
toksella tontin jakamista siten, että kaupungille jää tyhjä tontti edelleen luovutet-
tavaksi ja vuokralaiselle tontti, jossa sijaitsee rakennukset. Näin tontin vuokra
saadaan puolitettua. Jos kaupungin kaupunkisuunnittelu ei hyväksynyt asema-
kaavan muutosta tontin jakamiseksi, kaupunki hyvittää vuokralaisen hakemuk-
sesta vuokraa siten, että 1 400 m²:n ylittävältä osalta tontin vuokra puolitetaan.

7.7 Vuokraprosentit pääoma-arvosta

Vuokraprosentit vaihtelivat 4 – 6 välillä ja jokaisella vastaajalla vuokraprosentti on sama riippumatta tonttityypistä. Vuokraprosentit selviävät taulukosta 3.

Taulukko 3. Vuokraprosentit pääoma-arvosta

	AK	AR	AO
Helsinki	4	4	
Tampere	4	4	
Turku	4	4	4
Jyväskylä	5	5	
Kuopio	4 5 ARA	4 5 ARA	
Lahti	5	5	5
Pori	5	5	5
Joensuu	4,5	4,5	4,5
Lappeenranta	5	5	5
Rovaniemi	5	5	5
Vaasa	5	5	5
Nastola	6	6	6

Vuokraprosentit vaihtelevat odotetusti kaupungeilla neljän ja viiden välillä. Nastolan kunta käyttää ainoana kuuden prosentin vuokraa.

7.8 Vakuus vuokranmaksun suorittamiseksi

Vuokranantaja voi edellyttää vuokralaiselta vuokraoikeuden kiinnittämistä mm. vuokranmaksun vakuudeksi siten, että vuokralainen luovuttaa vuokrasopimuksessa euromäärältään sovitun arvoisen panttikirjan parhaalla etusijalla vuokranantajalle.

Kyselyn mukaan mikään vertailukaupungeista ja –kunnasta ei vaatinut omakotitonttien vuokralaisilta vakuutta/kiinnitystä vuokranmaksun suorittamiseksi. Turku vastasi luopuneensa käytännöstä vuonna 2014.

Kerros- ja rivitalotonttien osalta Helsinki, Tampere, Turku sekä Lahti vaativat vuokralaiselta vuokraoikeuden kiinnityksen vuokranantajalle parhaalle etusijalle. Turku vaatii kiinnityksen, jos vuosivuokra on 1 500 euroa tai enemmän. Kiinnityksen määrää ei vastauksessa mainittu. Helsinki edellyttää kiinnityksen euromääräksi 2,5 x vuosivuokra, Tampere 3 x vuosivuokra ja Lahti 1,5 x 3 x vuosivuokra.

7.9 Vuokratontin ostaminen

Kyselyn viimeisenä kysymyksenä oli vuokratontin hinnoittelu, jos vuokralainen haluaa ostaa tontin vuokra-aikana tai vuokra-ajan päättyessä. Vaihtoehtoina olivat

- a. Vuokratonttia ei myydä
- b. Voimassaolevalla vuokraan perustuvalla hinnalla
- c. Markkinahinnalla
- d. ARA-hinnalla (ei omakotitontteja koskevassa kyselylomakkeessa)
- e. Voimassaolevalla vyöhykehinnalla
 - i. Mihin hinnoittelu perustuu
 - ii. Kuka hyväksyy
- f. Muu hinnoittelu, mikä?

Koska vastaukset olivat vaihtelevia ja yksilöllisiä, on seuraavassa jokaisen kaupungin ja kunnan menettelytapa yksilöitynä:

Helsinki ei ole aiempina vuosina tarjonnut yleisesti mahdollisuutta vuokrattujen asuintonttien ostamiseen. Helsingin kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 6/2015 kiinteistölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti vuonna 2015 päättyvien ja vielä voimassaolevien vuokratonttien myynnistä seuraavaa (Helsingin kaupunginvaltuusto 2015):

Vuonna 2015 päättyvät: Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupan-tekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan ($k\text{-m}^2$) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä alueittain yksilöityihin yksikköhintoihin (euroa/kerrosneliömetri).

Aikaisemmin päättyneet vuokralla olevat: Tonttien kauppahintana sovelletaan kohtuullista käypää hintaa. Kerrosalalle määritellään yksikköhinta kaupungin alueella soveltaman vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntijan arviohinnan keskiarvona kiinteistölautakunnan erikseen päättämällä tavalla.

Tampere toteaa vastuksessaan, ettei se myy vuokrattuja kerrostalo- ja rivitalotonttejaan. Omakotitonteista tehtyyn kyselyyn Tampereelta ei tullut vastausta, mutta Tampereen kaupungin maapolitiikan linjaukset 2014–2017 julkaisun luvussa 4.51 Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen todetaan yksiselitteisesti: ”Vuokratonttien ostaminen ei ole mahdollista”. (Tampereen kaupungin maapolitiikan linjaukset 2014–2017:19.)

Turku myy kerros- ja rivitalotontit vaihtoehdon b. mukaan markkinahinnalla, joka keskusta-alueiden ulkopuolella on usein ARA-hinta. Hinnoittelun tukena kaupunki käyttää Newsec Valuation Oy:llä koko kaupungin alueelle teettämäänsä vyöhykkeistä hintaselvitystä. Hinnoittelu vastaa vuokrattavien tonttien hinnoittelua.

Vuokratut omakotitontit Turku myy myös markkinahinnalla tontin luovutustavasta riippuen seuraavasti: Tarjousperusteisesti luovutetut tontit indeksitarkistetulla tarjoushinnalla ja vyöhykehinnalla luovutetut tontit myyntihetken vyöhykehintaan perustuen.

Jyväskylä myy vuokratut asuintontit kaupunkirakennelautakunnan hyväksymällä asuntonttien vyöhykehinnalla, joka perustuu asemakaavan rakennusoikeuteen.

Kuopio vastaa myyvänsä vuokratut kerros- ja rivitalotontit *b. markkinahinnalla, c. ARA-hinnalla ja d. voimassaolevalla vyöhykehinnalla*. Vastauksen tarkennuksena todetaan, että hinnoittelu perustuu kohtuulliseen käypään markkinahintaan ja että käytössä on hinnoittelun pohjaksi lautakunnan päättämä aluehinnoittelu.

Kuopio myy pääsääntöisesti vuokrattuja omakotitonttejaan vuokralaisen niin halutessa. Myytävät tontit hinnoitellaan pääsääntöisesti kaava-alueittain ottaen huomioon tonttien laadulliset ominaisuudet, periaatteena kohtuullinen käypä hinta (Kuopion maapoliittinen ohjelma 2014).

Pori myy asuinkäyttöön vuokratut tontit luovuttajan päättämällä hinnalla, joka lähestyy käypää (markkina)hintaa. Hinnoittelu myytäessä on sama kuin vuokratessa.

Joensuu myy asuinkäyttöön vuokratut tontit kaupunginvaltuuston vahvistamalla vyöhykehinnalla.

Lappeenranta myy asuinkäyttöön vuokratut tontit kaupunginvaltuuston vahvistamalla vyöhykehinnalla lukuun ottamatta ARA-kohteiden myynnin ARA-hinnoilla. Menettely perustuu kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan.

Rovaniemi käyttää kaupungin omaa hinnoittelua. Myyntiehdot päätetään, kun uusi vuokrasopimuskausi alkaa.

Vaasa myy vuokrattuja kerros- ja rivitalotontteja seuraavilla käytännöillä:

- a. Vuokratonttia ei myydä ja se on rakennuskiellossa, asemakaava on päätetty muuttaa, tontti ei ole asemakaavan mukaisessa käytössä tai sitä ei ole rakennettu pääosin asemakaavan mukaisesti.
- c. Markkinahinnalla, mikäli kyseessä on erityisarvoinen kohde eikä voimassa oleva vyöhykehinta selvästikään vastaa kohteen käypää arvoa.
- d. ARA-hinnalla, jos kyseessä on ARA-kohde. ARA-kohteita ei kuitenkaan myydä ellei erityisiä perusteita.
- e. Yleensä kaupunginvaltuuston hyväksymillä vyöhykehinnoilla. Hinnoittelu perustuu kohtuullisen käypään markkinahintatasoon, joka perustuu riippumattomaan ulkopuoliseen arviointiin. Vyöhykehinnointelu uusitaan vuonna 2015 Newsecin vuonna 2014 laatimaan hintasuhdemenetelmään perustuvaan arviointiraporttiin tukeutuen.

Omakotitonttien osalta Vaasan käytäntö on seuraava:

- a. Vuokratonttia ei myydä ja se on rakennuskiellossa, asemakaava on päätetty muuttaa, tontti ei ole asemakaavan mukaisessa käytössä tai sitä ei ole rakennettu pääosin asemakaavan mukaisesti.

- d. Kaupunginvaltuuston hyväksymillä vyöhykehinnoilla, jotka ovat noin 70–80 % markkinahinnasta. Vuonna 2015 uusitut hintavyöhykkeet on muodostettu hintatutkimusten avulla.

Lahti myy vuokratut asuinkäyttöön tarkoitetut tontit, kunhan rakentamisvelvollisuus on täytetty. Poikkeuksena, jos vuokratontti sijaitsee maankäytöllisesti merkittävällä paikalla tai jos tontin käyttötarkoituksen on odotettavissa muutos. Tontin maanvuokrasopimuksessa voi olla myös ehto, ettei vuokramiehellä ole osto-oikeutta. Vuokratonttien myynnistä on tarkemmin luvuissa *5.1.6 Vuokratontin myynti* ja *5.2.5 Vuokrasopimuksen uusiminen*.

Nastola pääsääntöisesti myy vuokratonttinsa, kunhan niiden rakentamisvelvollisuus on täytetty. Vuokratonttien myynnistä on tarkemmin luvussa *6.1.4 Vuokratontin myynti*.

8 Vertailua ja pohdintaa

Koska opinnäytetyöni tarkoituksena on luoda uuden Lahden kaupungin maapoliittisten linjausten liitteeksi esitys ”Uuden Lahden kaupungin asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokraamisen ja vuokratonttien myynnin menettelytavat”, on tarkoituksenmukaista pohdita lopputyössä aikaisemmin esiintuotuja seikkoja osa-alueittain. Koska johdannossa totesin hinnan olevan merkittävin tekijä tontteja luovutettaessa, aloitan vertailun ja pohdinnan tonttien hinnoittelusta.

8.1 Tonttien hinnoittelu

Lahden ja Nastolan toimintatapojen selostusten ja kyselylomakkeilla tehtyjen vertailujen perusteella voidaan todeta, että asuinkäyttöön vuokrattavien ja vuokrattujen tonttien hinnoittelutavoissa on eroja. Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelu on tietenkin ARA-säännösten pohjalta kaikissa kaupungeissa ja Nastolan kunnassa sama.

Vapaille markkinoille luovutettavien tonttien osalta hinnoitteluissa esiintyy termejä: kohtuullinen, maltillinen, käypä hinta, markkinahinta, kohtuullinen markkinahinta jne. Erilai-

set vyöhykehinnottelut ovat myös usein käytössä. Lahti ja Nastola korostavat hinnoittelussaan seikkaa, että luovutushintojen tulee kattaa tonttien luovutuskuntoon saattamisesta aiheutuvat maanhankinta-, asemakaavoitus- ja kunnallistekniikan rakentamiskustannukset.

Vaikkakin kaupunkien ja Nastolan kunnan hinnoittelutavat poikkeavat toisistaan jossain määrin, niin lopputuloksena voidaan selvitysten ja tehtyjen kyselyjen perusteella olettaa kussakin kaupungissa ja kunnassa olevan hieman yksityisiä markkinoita alemmat luovutushinnat. Uusia tontteja luovutettaessa tonttien hintoja ei niinkään kyseenalaisteta tonteista kiinnostuneiden keskuudessa, mutta vanhoja 30–60 vuotta vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa on tilanne aivan toinen. Vuokralaisten voi olla vaikea hyväksyä moninkertaisia vuokrien korotuksia, jotka johtuvat pääosin siitä, että vanhojen vuokrasopimusten hinnat on sidottu elinkustannusindekseihin, joiden kasvu ei ole seurannut etenkin 2000-luvun alussa tapahtunutta maapohjan tai rakennusoikeuden hintojen kasvua. Hintaeroa ovat vielä lisänneet vuosien varrella tehdyt lakisääteiset indeksihelpotukset.

Luvussa 5.2.7 *Oikeustapaus* selostetun Lahden kaupungin omakotitonttien vuokraamisen uusimista koskevan oikeustapauksen perusteella voidaan todeta, että Lahden kaupungin, Nastolan kunnan ja opinnäytetyössä mukana olleiden vertailukaupunkien vyöhykehinnottelu on käyttökelpoinen ja lainsäädännön hengen mukainen niin kauan, kun hinnoittelulla kohdellaan vuokralaisia samalla lailla. Vuokran suuruuteen eivät oikeusasteet ottaneet kantaa, koska siihen liittyvät erimielisyydet tulee käsitellä yksityisoikeudellisena riita-asiana käräjäoikeudessa, ei kunnallisvalituksena.

8.1.1 EY:n valtiotukisääntöjen noudattaminen

Kuten luvussa 4.6 *EY:n valtiotukisääntöjen soveltaminen* selostin, tulee kuntien ja kaupunkien luovuttaessa tontteja yrityksille muutoin kuin avoimilla tarjouskilpailuilla, teettää tonttien arvosta yksi tai useampi riippumaton arvio riippumattomalla arvioijalla, kuten auktorisoidulla kiinteistönarvioijalla (AKA) tai Keskuskauppakamarin hyväksymällä kiinteistönarvioitsijalla (KHK). Arvion voi teettää tapauskohtaisesti tontti kerrallaan, mutta selkeämpää on teettää koko kaupungin alueelta yksi tai useampi vyöhykkeittäinen esim. ARA-vyöhykkeiden mukainen hinta-arvio, kuten Lahden kaupunki on teettänyt. Uuden Lahden kaupungin tulee laajentaa arvion teettäminen myös nykyisen Nastolan kunnan puolelle, tosin vain asemakaava- ja niiden lähialueille, ei haja-asutusalueille. Suositelta-

vaa on teettää toinen arvio nykyisen rinnalle. Kaupungin maapolitiikasta ja tonttien luovutuksesta vastaavien tulee seurata hintojen kehitystä jatkuvasti ja tarvittaessa tilata arvioiden päivitystä. Omakotitonteille ei arvioiden teettäminen ole tarpeellista, koska tutkimuksessani olen todennut, että omakotitonttien hinnat vastaavat kohtuullista käypää arvoa.

8.1.2 Vuokranhelpotuksia vuokrasopimuksia uusittaessa

Luvussa 8.1 *Tonttien hinnoittelu* on todettu 30–60 vuotta vanhojen uusittavien sopimusten vuokrahintojen jääneen selkeästi jälkeen nykyisestä vuokrien hintatasosta. Kyselyni mukaan osa kaupungeista helpottaa vuokran määrää pääasiassa erilaisilla prosenttiporrastuksilla. Nämäkin helpotukset ovat poliittisia ja taloudellisia kaupunkikohtaisia ratkaisuja. Mikään laki ei helpotuksia edellytä, kunhan uudet vuokrahinnat pysyvät kohtuullisella tasolla, jonka tason totesin kyselyjeni perusteella jokaisella vertailukaupungilla olevan, ja Lahden kaupungin omakotitonttien osalta vahvistetun päätöksistä tehdyn oikaisuvaatimus- ja valitusprosessin päätteeksi Korkeimman hallinto-oikeuden taholta.

Nastolan kunta ei helpotuksia anna ja Lahden kaupunki vain pinta-alaltaan yli 1 400 m²:n omakotitonttien osalta luvussa 7.6.2 *Omakotitontit* selostetulla tavalla. Tämä tapa on siinänsä kaupunginkin kannalta hyvä, sillä jos tontin pystyy jakamaan kahtia, voi kaupunki luovuttaa rakentamattoman puolen tontista edelleen ja sitä kautta saada kaupunkiin uusia veronmaksajia ja jo rakennetulle kunnallistekniikalle lisää käyttäjiä.

Lahden kaupunki on mm. 1980- ja 1990-luvuilla porrastanut vuokraa omakotitonttien vuokrasopimuksia uusittaessa. Kaupungin kiristynyt taloudellinen tilanne on johtanut mm. kaupungin strategiassa ohjeistukseen, jonka mukaan kaupungin toiminnan tuottavuutta ja laatua parannetaan koko organisaatiossa (Lahden kaupungin strategia 2025: 25). Niinpä kaupungin maankäyttö on strategiaa noudattaen luopunut vuokrien helpotuksista 2000-luvun alkuvuosien jälkeen.

Vuokralaisten kannalta päätös on huono, mutta jos asia käännetään toisinpäin ja kysytään muilta kuin kaupungin vuokratonteilla asuvilta kaupunkilaisilta ja samalla veronmaksajilta, haluavatko he tukea kaupungin vuokratonteilla asuvia siten, ettei näiden tarvitse maksaa kaupungin kassaan kohtuullisen käypää vuokraa, on vastaus käsittääkseni kielteinen.

Jatkossakaan uuden Lahden kaupungin ei ole perusteltua antaa helpotuksia vuokrasta uusittaessa päättyvien asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokrasopimuksia lukuun ottamatta yli 1 400 m²:n omakotitonttien jakamista tai jos jakaminen ei onnistu, vuokran puolittamista 1 400 m²:n ylittävältä osalta.

8.2 Tuottoarvo

Kyselyn perusteella kaupunkien vuokrasopimusten tuottoarvo on 4–5 % ja Nastolan kunnan 6 %. Vuokraprosentin määrittäminen on jokaisen kunnan ja kaupungin pitkälinjainen poliittinen ja taloudellinen päätös. Vuokraprosenttia ei sinällään mikään lainsäädäntö säätele, ellei vuokrauksessa oteta huomioon maanvuokralaissa mainittua vuokran kohtuullisuutta. Valtion asuntorahaston (ARA) korkotuen tai takauslainan saannin edellytyksenä on vuokratontista perittävä korkeintaan 5 %:n vuokratuotto. Asuinkäyttöön vuokratavien maa-alueiden vuokrauksessa on huomioitavaa, että maapohjan kunnossa- ja ylläpito on vuokralaisen vastuulla ja että sopimukset ovat pitkiä, vähintään 30 vuotta. Siten vuokranantajalle maanvuokraaminen on melko riskitöntä toimintaa ja näin ollen tuottovaatimuksetkaan eivät yleensä ole lyhyille ja epävarmoille sijoituksille ominaisia jopa 10 %:n tuottovaatimuksia.

Lahden kaupunki on lähtenyt siitä, että vuokra-alueesta vuokrana saatavan tuoton tulee vastata pitkäaikaissijoitukselle tyypillisen korkokannan mukaan laskettua korkoa. Kaupunki käytti aikoinaan 5 ja 6 %:n vuokratuottoa sopimuksissaan, mutta mm. sopimusten yhtenäisyyden ja vuokralaisten tasapuolisen kohtelun takia kaupunki päätti 1980-luvun alussa siirtyä 5 %:n vuokratuottoon niin vanhoissa kuin uusissakin sopimuksissa.

Kaupungin vuokratulot 5 %:n vuokratuotolla ovat noin 10 600 000 euroa vuonna 2015. Jos vuokratuottoprosentti nostettaisiin kuuteen, kasvaisivat tuotot noin 2,1 miljoonalla eurolla. Toisaalta jos prosentti laskettaisiin neljään, laskisivat vuokratuotot vastaavasti samalla noin 2,1 miljoonan euron summalla. Vuokratuottoprosentin numeroarvolla on siis huomattava merkitys kaupungin tuloihin.

Tutkimukseni perusteella voidaan todeta, että Lahden kaupungin asuinkäyttöön vuokratavien tonttien vuokratuottoprosentti 5 nykyisillä maltillisilla tonttien vyöhyke- ja luovutus hinnoilla on kohtuullinen niin kaupunkia kuin vuokralaisiakin ajatellen ja kestää vertailun muihin kaupunkeihin nähden.

8.3 Rakentamisvelvollisuus

Vuokratessaan asuinkäyttöön tarkoitettuja tontteja rakennettaviksi, on kaupungeilla ja kunnilla selkeä tavoite, että tontit rakentuvat nopeasti ja sitä kautta jo rakennettu kunnallistekniikka saadaan käyttöön ja tuottamaan. Toisaalta tavoitteena on, ettei mikään asuinalue ole vuosikausia rakennustyömaana.

Lahden kaupunki ja Nastolan kunta käyttävät vuokrasopimuksissaan ehtona, että rakentamisen on valmistuttava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta tai sopimuksessa määrätystä rakentamisen aloittamisen päivämäärästä lukien. Sama Kuntaliiton sopimusmalleissakin esiintyvä määräaika on todennäköisesti käytössä suurimmalla osalla kuntia ja kaupungeja.

Lisäksi Lahti edellyttää kerros- ja rivitalotonttien osalta rakentamisen aloittamista vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta tai sopimuksessa määrätystä rakentamisen aloittamisen päivämäärästä lukien. Määräaika perustuu usein siihen, että jo ennen tontin vuokraamista on rakentaja tehnyt tonttia koskevan ennakkomarkkinoinnin, jolloin rakentamisen aikataulutkin ovat tiedossa.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään, että rakennuslupa raukeaa, jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa. Em. lain säädösten noudattaminen maanvuokrasopimuksissa johtaisi todennäköisesti siihen, että tonttien rakentamisen valmistumisen aikataulut pidentyisivät ja yksittäiset alueet olisivat useamman vuoden osittain rakennustyömaana. Samoin johtoliittymistä saatavat tulot siirtyisivät keskimäärin myöhemmäksi.

On perusteltua pitää yhden ja kolmen vuoden rakentamisvelvollisuusaikataulut voimassa jatkossakin uuden Lahden kaupungissa.

8.4 Sopimussakko ja sopimuksen purkaminen

Opinnäytetyön alussa on selostettu Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan menettelyt sopimussakkojen ja sopimusten purkamisten osalta, jos vuokralainen ei ole täyttänyt vuokrasopimuksissa edellytetyjä rakentamisen aloittamis- ja valmistumisehtoja.

Sakko- ja purkuehtojen selkeänä tavoitteena on saada tontit ja asuinalueet rakentumaan mahdollisimman nopeasti, joustavasti ja alueittain samanaikaisesti. Voimassaolevista käytännöistä ei ole jatkossakaan tarvetta suuresti poiketa, kunhan kaikkia vuokralaisia kohdellaan sopimussakkoja määrättäessä ja sopimuksia purettaessa tasapuolisesti samoilla menettelytavoilla.

8.5 Vuokrasopimusten päättymisestä tiedottamien

Suorittamani kyselyn mukaan asuintonttien vuokrasopimusten vuokra-ajan päättymisestä tiedottaminen vaihtelee kaupungeittain kuudesta kuukaudesta kolmeen vuoteen. Osalla kaupungeista yhteydenottajina ovat vuokralaiset. Tontinvuokra- ja maanvuokralaki eivät määrää päättymisen ajankohdan ilmoittamisesta kuin vain rakennusten lunastusvelvollisuuden raukeamisen osalta. Nämä määräajat ovat tontinvuokralaissa kolme vuotta ja maanvuokralaissa kuusi kuukautta. Koska maanvuokralain voimaantultua sopimuksia uusittaessa (ei pidennettäessä) noudatetaan maanvuokralain määräyksiä, noudattavat ilmoituksia tekevät vertailukaupungit kuuden kuukauden vähimmäisajankarajaa. Mikäli yhteydenotot ovat vuokralaisten varassa, on vaarana, että kaupungille lankeaa rakennusten lunastamisvelvollisuus, mikäli vuokralainen ei halua sopimusta jatkaa.

Koska Lahden kaupungissa asuinkäyttöön vuokrattujen tonttien päättyvät sopimukset on vielä tehty tontinvuokralain säädöksillä, on kaupunki tiedottanut päättymisestä vähintään kolme vuotta aikaisemmin ja vielä uudelleen vuotta aikaisemmin. Menettely on osoittautunut toimivaksi, koska vuokralaiset ovat hyvissä ajoin voineet varautua huomattaviin ja väistämättömiin vuokrankorotuksiin. Tosin kahdesti ilmoittaminen ja ilmoittamisaikataulujen seuraaminen on työläämpää kuin kerran ilmoitettaessa.

Niin kauan, kun vuokra-aikaa jatkettaessa uusilla vuokrasopimuksilla vuokra moninkertaistuu, kuten Lahdessa, on uuden Lahden kaupungin perusteltua jatkaa sopimusten päättymisestä tiedottamista kolmen ja yhden vuoden määräajoin.

Luvussa 5.2.7 *Oikeustapaus* selostetun Lahden kaupungin omakotitonttien vuokraamisen uusimista koskevan oikeustapauksen perusteella voidaan todeta, että Lahden kaupungin tässä lopputyössä selostettu tapa tiedottaa vuokrasopimusten päättymisestä on ollut lainmukainen.

8.6 Vuokraamisen jatkamisesta päättäminen

Suorittamani kyselyn perusteella päätöksenteko vuokraamisen jatkamisen osalta on kaupunkikohtainen jokaisen kaupungin omaan päätöksentekokulttuuriin perustuva ilman mitään selkeää yhtäläisyyttä kaupunkien välillä. Tosin turhan byrokratian ja sitä kautta hallinnon kustannusten vähentäminen voisi puolustaa näkökohtaa, että päätöksenteko olisi korkeintaan lautakuntatasolla, mahdollisesti viranhaltijatasolla. Sopimusten jatkaminenhan perustuu lähes aina jo aikaisemmin päätettyihin vyöhyke- tai muihin hintoihin ja yleisiin ehtoihin.

Lahden kaupungissa vuokraamisen jatkamisesta päättää tekninen lautakunta ja Nastolassa viranhaltija. Uudessa Lahden kaupungissa päätöksenteko tulee olla teknisellä (tai vastaavalla) lautakunnalla kuitenkin siten, että päätös ajoitetaan niin, että päätös annetaan tiedoksi vuotta ennen sopimusten päättymisestä tiedottavan kirjeen mukana.

8.7 Jatkosopimuksen pituus

Kyselyn mukaan kaupungit jatkavat asuinkäyttöön vuokrattavien tonttien sopimuksia 30–60 vuodella, Nastolan kunta selvänä poikkeuksena jatkaessaan sopimuksia tapauskohtaisesti vähintään 10 vuodella. Uuden sopimuksen pituudella on merkitystä vuokrahinnan kehittymisen, vuokraoikeuden jälleenmyyntiarvon ja vuokraoikeuden kiinnitysarvon kannalta.

Vuokrasopimuksen vuokran sitominen elinkustannusindeksiin on ainakin vuokralaisen kannalta selkeä ja helpostikin arvioitavissa oleva tunnusluku vuokran kasvun suhteen. Mitä pidempi on sopimus, sitä varmemmin vuokran määrä pysyy ennakoitavissa. Kaupungin kannalta lyhyempi vuokrasopimus antaisi mahdollisuuden korjata vuokraa useammin, ellei pidempään sopimukseen laiteta määräaikaista vuokrantarkistusehtoja.

Pidempi vuokrasopimus vaikuttaa myös vuokraoikeuden jälleenmyyntiarvoon ainakin ennen kuin sopimus on lähellä päättymistä. On helpompi kaupata vuokra-ajan alkupuolella oleva pitkä kuin lyhyt sopimus. Lisäksi pidemmällä vuokraoikeudella on parempi vakuusarvo, ja sitä kautta vuokralaisella parempi neuvotteluasema esim. remonttilainan ehdoista sovittaessa.

Lahden kaupunki on jatkanut vuokra-aikaa 50 vuodella, eikä ole perusteltua syytä tästä käytännöstä luopua uuden Lahden kaupunginkaan osalta, etenkin kun kaupunki jo maapoliittisessa ohjelmassaan on suosinut ja suosii tonttien vuokraamista.

8.8 Vakuus vuokranmaksun suorittamiseksi

Kyselyyni vastanneista kaupungeista mikään ei vaatinut vuokraoikeuden vakuutta omakotitonttien osalta. Kerros- ja rivitalotonttien osalta vakuuden edellyttivät Helsinki, Tampere, Turku ja Lahti vakuuden määrän vaihdellessa Helsingin 2,5-kertaisesta vuosivuokrasta Lahden 1,5 + 3 -kertaiseen vuosivuokraan.

Jos kaupunki ei vaadi vuokraoikeuden kiinnittämistä kaupungille parhaalle etusijalle, mahdollisessa velkomistapauksessa kiinnityksen haltijat saavat saatavansa etusijajärjestyksen perusteella, ja jos vielä tämän jälkeen jaettavaa jää, jaetaan se loppujen velkojien, mukaan lukien kaupunki, kesken.

Vuokratuloiltaan pienten omakotitonttien osalta päätös olla vaatimatta vakuutta on perusteltavissa. Voidaan olettaa, että vuokratontilla asuvat pitävät rakennuksistaan hyvää huolta ja niiden jälleenmyyntiarvo säilyy ja sitä kautta edelleen myynti on helpohkoa rahavaikeuksissakin. Toisaalta sama asetelma on vuokratuissa kerros- ja rivitalotonteissa-kin, vaikka vuokra onkin huomattavasti korkeampi. Kun kerros- ja rivitalojen asukkaat ovat yhteisvastuullisesti vastuussa vuokranmaksusta, ei yhden asukkaan lipeäminen kaada koko yhtiötä.

Uuden Lahden kaupungin on perusteltua luopua asuintonttien osalta vuokraoikeuden kiinnittämisistä kaupungille parhaalle etusijalle vuokranmaksun vakuudeksi.

9 Päätelmät

Vaikka Lahden kaupunki ja Nastolan kunta poikkeavat selkeästi mm. pinta-aloiltaan, väestömääriltään, tontinluovutusmääriltään ja tonttien luovutuksista saaduilla tuloiltaan toisistaan, on tonttienluovutusmenettelyissä paljon yhteistä. Osaltaan tämän selittää Lahden kaupungin ja naapurikuntien kymmenisen vuotta jatkunut tiivis yhteistyö mm. tontti-

markkinoinnissa. Kunnille ja kaupungeille on vuosien varrella selkeytynyt toistensa tonttienluovutusmenettelyt ja niistä on voitu siirtää hyviä käytäntöjä omiin tonttienluovutusperiaatteisiin. Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien luovutuskäytäntöjen yhdistäminen ei ole kovin hankalaa. Ehkä suurin haaste on tonttien hinnoittelussa, koska Nastolan kunnan tontit ovat huomattavasti edullisempia verrattuna Lahden kaupungin tonttien luovutushintoihin lukuun ottamatta Lahden kaupungin rajalla sijaitsevan Villähteen taajaman tontteja. Tämä johtaa Nastolan puolella hintojen korotuksiin, koska Lahden kaupungilla ei ole tarvetta eikä perusteita alentaa tonttien luovutushintoja, jotka pohjautuvat tonttien luovutuskuntoon saattamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen.

Opinnäytetyössäni tekemässäni eri kaupunkien välisessä vertailussa on huomioitavaa, että asuintonttien vuokratuloissa Lahden kaupunki sijoittui Helsingin ja Tampereen jälkeen kolmanneksi. Tämä selittyy sillä, että Lahden kaupunki on johdonmukaisesti suosinut tonttien luovutuksessa vuokraamista. Uuden Lahden kaupungin tulee edelleen suosia tonttien vuokraamista, jolloin kaupungille tulee vuosittain reilut 10 miljoonaa euroa varmaa tuloa, jonka varaan vuosittaista budjettia on hyvä lähteä rakentamaan. Lähivuosina vuokratuloihin on odotettavissa kasvua indeksikorotusten kautta ja etenkin, kun 50 vuotta vanhoja vuokratuloiltaan suuria kerrostalotonttien vuokrasopimuksia aletaan uusia.

Lahden kaupungin ja Nastolan kunnan asuintonttien luovutuskäytäntöjen sekä kyseilyihini osallistuneiden vertailukaupunkien antamien tietojen sekä suorittamani vertailun ja pohdinnan lopputuloksena tämän opinnäytetyön liitteenä on esitys ”Uuden Lahden kaupungin asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokraamisen ja vuokratonttien myynnin menettelytavat” (liite 6).

Lähteet

Alueluokitukset. 2015. Verkkodokumentti. Tilastokeskus. http://www.stat.fi/tup/ka-sit/kaupunkiseutu_11.html. Luettu 30.8.2015.

ARA Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Päätös 27.1.2011 nro 17076/681/11.

Helsingin kaupunginvaltuusto. Päätös 25.3.2015 § 88.

Komission tiedonanto - Julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista. Virallinen lehti nro C 209, 10/07/1997 s. 0003 – 0005.

Korkein hallinto-oikeus. Päätös 8.4.2013 nro 2437/3/11.

Kouvola hallinto-oikeus. Päätös 27.6.2011 nro 11/0221/1.

Kuntaliitto kuntien edunvalvojana. 2015. Verkkodokumentti. Kuntaliitto. <http://www.kuntaliitto.fi/Kuntaliitto/kuntaliiton-toiminta-ja-strategia/edunvalvonta/Sivut/default.aspx>. Luettu 30.9.2015.

Kuopion maapoliittinen ohjelma. 2014. Kuopion kaupunki.

Käypä vuokra. 2015. Verkkodokumentti. Vero. [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Sanasto/Kaypa_vuokra\(37036\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Sanasto/Kaypa_vuokra(37036)). Luettu 10.9.2015.

Lahden kaupungin strategia 2025. 2013. Lahden kaupunki.

Lahden kaupungin tekninen lautakunta. Päätös 15.12.2009 § 285.

Lahden kaupungin tekninen lautakunta. Päätös 30.3.2010 § 69.

Lahti. 2015. Verkkodokumentti. Wikipedia. <https://fi.wikipedia.org/wiki/Lahti>. Luettu 9.9.2015.

Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta 29.3.1974/262.

Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta 21.12.2000/1195.

Lehto, Jouni. 2015. Maankäyttöinsinööri. Nastolan kunta. Nastolan vuokrauksien tietoja oppariin. Sähköpostiviesti: 12.10.2015.

Luettelo Suomen kunnista väkiluvun mukaan. 2015. Verkkodokumentti. Väestörekisterikeskus. Wikipedia. https://fi.wikipedia.org/wiki/Luettelo_Suomen_kunnista_v%C3%A4kiluvun_mukaan. Luettu 9.9.2015.

Maanvuokralaki 29.4.1966/258.

Nastola. 2015. Verkkodokumentti. Wikipedia. <https://fi.wikipedia.org/wiki/Nastola>. Luettu 9.9.2015.

Nastolan kunnan maapoliittinen ohjelma 2008. 2008. Nastolan kunta.

Nastolan kunnanhallitus. Päätös 14.1.2008 § 2.

Salpausselän kuntajakoselvitys. 2014. Kuntajakoselvittäjät Seppo Huldén ja Rolf Paqvalin ehdottavat Hollolan, Hämeenkosken, Iitin, Kärkölän ja Nastolan kuntien sekä Lahden kaupungin yhdistymistä 1.1.2017 alkaen. Salpauskunta 2014.

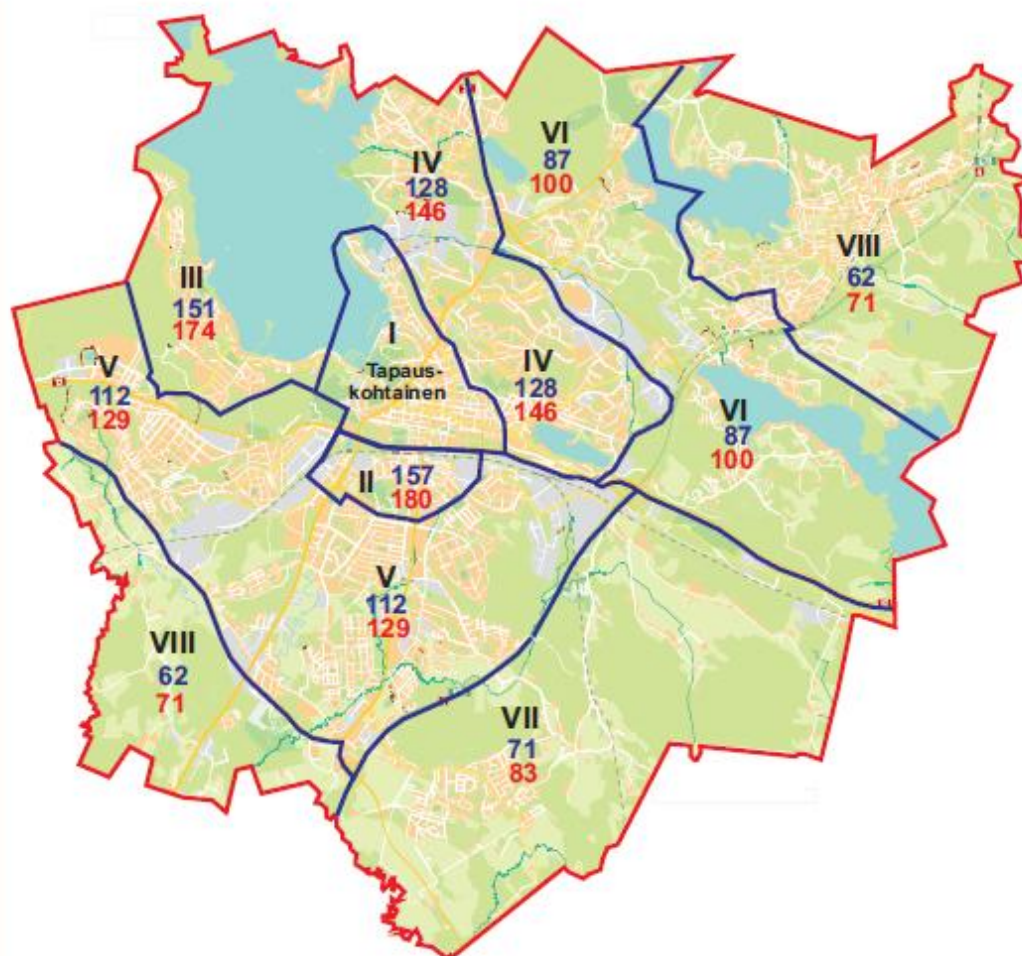
Sorvano, Katariina 2007. Käypä arvo ratkaisee verot. Taloustaito, 12.12.2007, nro 12, s. 9. Veronmaksajain keskusliitto.

Tampereen kaupungin maapolitiikan linjaukset 2014–2017. 2014. Tampereen kaupunki.

Wirilander, Juhani 1981/1993. Maanvuokraoikeus. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

ARA:n hyväksymät enimmäishinnat vuonna 2011

LAHDEN RIVI- JA KERROSTALOTONTIT ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMIS- KESKUKSEN HYVÄKSYMÄT ENIMMÄISHINNAT VUONNA 2011

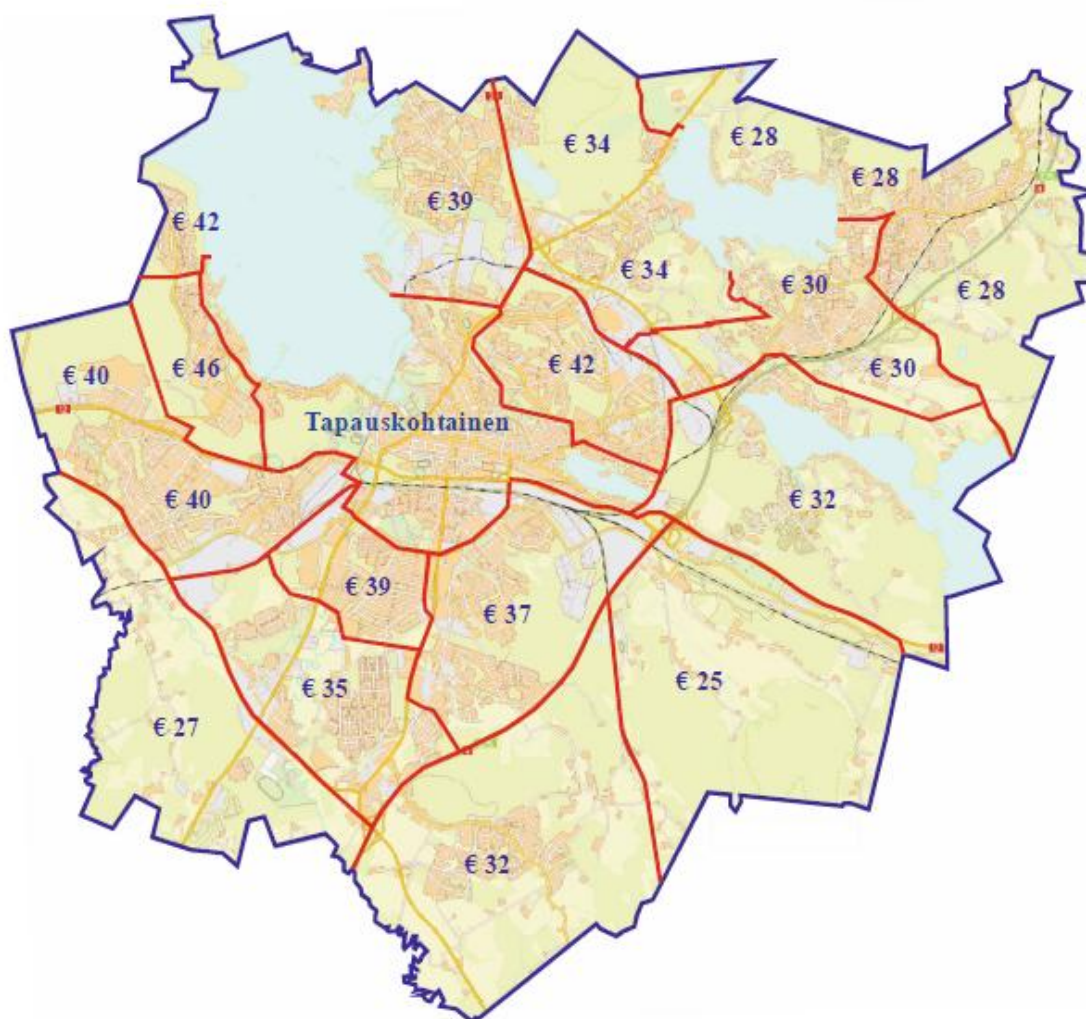


Tonttien hintoja on kahdeksan eri hintaluokkaa, joista keskustan (I) hinnat määritetään tapauskohtaisesti .

Ylempi luku on kerrostalotonttien hinta (euroa/kerrosneliö) ja alempi luku on rivitalotonttien hinta (euroa/kerrosneliö).

Omakotitonttien vyöhykehinnat

LAHTI

**OMAKOTITONTTIEN VYÖHYKEHINNAT****HINNAT VOIMASSA 1.8.2015 - 31.7.2017****HINNAT OVAT TONTIN NELIÖHINTOJA (€/m²).****VYÖHYKEHINTAAN LISÄTÄÄN KULLOINKIN VOIMASSA
OLEVAT TONTIN LOHKOMISKUSTANNUKSET
(1 300€ VUONNA 2015, KUN TONTTI ALLE 2 000 m²).****VUOSIVUOKRA ON 5 % LUOVUTUSHINNASTA.**

Kyselylomake kerros- ja rivitalotontit

Vastaaja:
Organisaatio:
Sähköposti:
Puhelinnumero:

KERROSTALOTONTIT

1. Vuokrasopimusten määrä
 - a. Kappalemäärä
 - b. Tuotto vuodessa
2. Kuinka ja missä vaiheessa tiedotatte vuokrasopimusten päätymisestä vuokralaisille?
3. Kuka päättää vuokraamisten jatkamisesta?
4. Kuinka pitkäksi aikaa teette jatkosopimuksen?
5. Kuinka hinnoittelette vuokraamanne kerrostalotontit jatkaessanne päättyvää maanvuokrasopimusta
 - a. Jatkatte päättyvän sopimuksen vuokrahinnalla
 - b. Markkinahinnalla
 - c. ARA-hinnalla
 - d. Voimassaolevalla vyöhykehinnalla
 - i. Mihin hinnoittelu perustuu
 - ii. Kuka hyväksyy
 - e. Muu hinnoittelu, mikä?
6. Annatteko uuden maanvuokrasopimuksen hinnoittelussa helpotuksia vuokran suhteen
 - a. Vuokravapaa jakso sopimuksen alussa
 - b. Porrastettu vuokra (esim. 50 % vuokrasta kahtena ensimmäisenä vuotena)
 - c. Indeksihelpotus (esim. muutama indeksikorotusvapaa vuosi)
 - d. Muu helpotus, mikä?
7. Mikä on vuokraprosentti pääoma-arvosta?

8. Vaaditteko vuokralaiselta vakuuden/kiinnityksen vuokranmaksun suorittamiseksi?
9. Jos tontin vuokraaja haluaa ostaa tontin sopimuksen voimassaoloaikana tai päättyessä, miten hinnoittelette tontin?
 - a. Vuokratonttia ei myydä
 - b. Voimassaolevalla vuokraan perustuvalla hinnalla
 - c. Markkinahinnalla
 - d. ARA-hinnalla
 - e. Voimassaolevalla vyöhykehinnalla
 - i. Mihin hinnoittelu perustuu
 - ii. Kuka hyväksyy
 - f. Muu hinnoittelu, mikä?
10. Muuta asiaan liittyvää

RIVITALOTONTIT

1. Vuokrasopimusten määrä
 - a. Kappalemäärä
 - b. Tuotto vuodessa
2. Kuinka ja missä vaiheessa tiedotatte vuokrasopimusten päätymisestä vuokralaisille?
3. Kuka päättää vuokraamisten jatkamisesta?
4. Kuinka pitkäksi aikaa teette jatkosopimuksen?
5. Kuinka hinnoittelette vuokraanne kerrostalotontit jatkaessanne päättyvää maanvuokrasopimusta?
 - a. Jatkatte päättyvän sopimuksen vuokrahinnalla
 - b. Markkinahinnalla
 - c. ARA-hinnalla
 - d. Voimassaolevalla vyöhykehinnalla
 - i. Mihin hinnoittelu perustuu
 - ii. Kuka hyväksyy
 - e. Muu hinnoittelu, mikä?

6. Annatteko uuden maanvuokrasopimuksen hinnoittelussa helpotuksia vuokran suhteen
 - a. Vuokravapaa jakso sopimuksen alussa
 - b. Porrastettu vuokra (esim. 50 % vuokrasta kahtena ensimmäisenä vuotena)
 - c. Indeksihelpotus (esim. muutama indeksikorotusvapaa vuosi)
 - d. Muu helpotus, mikä?
7. Mikä on vuokraprosentti pääoma-arvosta?
8. Vaaditteko vuokralaiselta vakuuden/kiinnityksen vuokranmaksun suorittamiseksi?
9. Jos tontin vuokraaja haluaa ostaa tontin sopimuksen voimassaoloaikana tai päättyessä, miten hinnoittelette tontin?
 - a. Vuokratonttia ei myydä
 - b. Voimassaolevalla vuokraan perustuvalla hinnalla
 - c. Markkinahinnalla
 - d. ARA-hinnalla
 - e. Voimassaolevalla vyöhykehinnalla
 - i. Mihin hinnoittelu perustuu
 - ii. Kuka hyväksyy
 - f. Muu hinnoittelu, mikä?
10. Muuta asiaan liittyvää

Kyselylomake omakotitontit

Vastaaja:
Organisaatio:
Sähköposti:
Puhelinnumero:

OMAKOTITONTIT

1. Vuokrasopimusten määrä
 - a. Kappalemäärä
 - b. Tuotto vuodessa
2. Kuinka ja missä vaiheessa tiedotatte vuokrasopimusten päätymisestä vuokralaisille?
3. Kuka päättää vuokraamisten jatkamisesta?
4. Kuinka pitkäksi aikaa teette jatkosopimuksen?
5. Perustuuko omakotitonttien hinnoittelu
 - a. Pinta-alaan
 - b. Rakennusoikeuteen
 - c. Em. kahden yhdistelmään
 - d. Johonkin muuhun, mihin?
6. Kuinka hinnoittelette vuokraamanne omakotitontit jatkaessanne päättyvää maanvuokrasopimusta
 - a. Jatkatte päättyvän sopimuksen vuokrahinnalla
 - b. Markkinahinnalla
 - c. Voimassaolevalla vyöhykehinnalla
 - i. Mihin hinnoittelu perustuu
 - ii. Kuka hyväksyy
 - d. Muu hinnoittelu, mikä?
7. Annatteko uuden maanvuokrasopimuksen hinnoittelussa helpotuksia vuokran suhteen
 - a. Vuokravapaa jakso sopimuksen alussa
 - b. Porrastettu vuokra (esim. 50 % vuokrasta kahtena ensimmäisenä vuotena)

- c. Indeksihelpotus (esim. muutama indeksikorotusvapaa vuosi)
 - d. Muu helpotus, mikä?
- 8. Mikä on vuokraprosentti pääoma-arvosta?
- 9. Vaaditteko vuokralaiselta vakuuden/kiinnityksen vuokranmaksun suorittamiseksi?
- 10. Jos tontin vuokraaja haluaa ostaa tontin sopimuksen voimassaoloaikana tai päättyessä, miten hinnoittelette tontin?
 - a. Vuokratonttia ei myydä
 - b. Voimassaolevalla vuokraan perustuvalla hinnalla
 - c. Markkinahinnalla
 - d. Voimassaolevalla vyöhykehinnalla
 - i. Mihin hinnoittelu perustuu
 - ii. Kuka hyväksyy
 - e. Muu hinnoittelu, mikä?
- 11. Muuta asiaan liittyvää

Vuokrasopimusten kappalemäärä ja tuotto vuodessa

Vuokrasopimusten kappalemäärä ja tuotto vuodessa (väkiluku 31.7.2015)

	Helsinki	Tampere	Turku	Jyväskylä	Kuopio	Lahti	Pori	Joensuu	Lappeenranta	Rovaniemi	Vaasa	Nastola
väestö	627 033	223 550	184 346	135 654	111 070	103 758	85 361	74 968	72 548	61 303	66 599	14 930
AO	2 150		3 365	1 116		3 751	4 040	4 670	2 105		2 612	80
AR		6 400		214	337	135	157	412	120		370	
AK	3 050		450	120	647	285	169	59	144		332	6
Yht. Kpl	5 200	6 400	3 815	1 450	984	4 171	4 366	5 141	2 369		3 314	86
€												
AO			3 300 000									
AR	100 000 000	21 000 000		5 100 000	1 110 361	644 705	370 000	777 000	1 000 000	4 200 000	2 200 000	69 500
AK			4 000 000		3 837 060	3 788 085	600 000	243 000	167 608		500 000	8 500
Yht. €	100 000 000	21 000 000	7 300 000	5 100 000	4 947 421	7 591 090	3 270 000	4 320 000	1 167 608	4 200 000	4 800 000	78 000
€/asukas	159	94	40	38	45	73	38	58	16	69	72	5

Luku sisältää vain AR ja AK tiedot.
Luku sisältää kaikki kaupungin maanvuokratulot.

Uuden Lahden kaupungin asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokraamisen ja vuokratonttien myynnin menettelytavat

Yleiset ehdot

Kaikkien asuinkäyttöön vuokrattavien tonttien maanvuokrasopimuksia laadittaessa ja uusittaessa tulee käyttää kaupungin maankäytön tekemiä maanvuokrasopimusmalleja. Jäljempänä mainitsemattomia maanvuokrasopimusten ns. vakioehtoja tulee noudattaa pääosin muuttumattomina.

Kaikkia asuinkäyttöön vuokrattavia uusia rakentamattomia tontteja ja tontteja joiden vuokrasopimukset uusitaan vuokra-ajan päätyttyä sekä vuokratonttien myyntiä koskevat seuraavat yleiset ehdot:

1. Tonttien vuokra-aika on (noin) viisikymmentä (50) vuotta.
2. Kaikkien sopimusten vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) siten, että perusvuokrana on vuokrasopimuksessa mainittu vuokra ja perusindeksinä vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivämäärää edeltävän vuoden keski-indeksi. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden keski-indeksi. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Vuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa ja tarkistettua vuokraa maksetaan kalenterivuoden alusta lukien.
3. Vuokratuottoprosentti on viisi (5).
4. Kaupunki ei edellytä vuokraoikeuden kiinnitystä vuokranmaksun ja muiden saatavien maksun vakuudeksi.
5. Kaupunki ilmoittaa vuokralaiselle kirjallisesti valmiudestaan jatkaa tonttien vuokraamista ensimmäisen kerran vähintään kolme (3) vuotta ennen ja toisen kerran vähintään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä. Jälkimmäisessä kirjeessä tulee ilmoittaa tontin uusi vuokra.

Tonttien käyttötarkoituksen mukaan seuraavia ehtoja tulee noudattaa.

Kerros- ja rivitalotontit

- Hinnoittelu (€/k-m²)
 - Hinnoittelu koskee uusien rakentamattomien tonttien vuokrasopimuksia, vuokrasopimuksia joilla jatketaan päättäneitä sopimuksia sekä kesken vuokra-ajan tai vuokra-ajan päätyttyä myytäviä tontteja.
 - ARA-tuotantoon vuokrattavat tontit hinnoitellaan luovutushetkellä voimassa-olevilla ARA-vyöhykehinnoin joko asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden tai tontille toteutettavan rakentamisen perusteella ARA-säännösten ja ohjeistusten mukaisesti.
 - Vapaaarahoitteiseen tuotantoon luovutettavien kerros- ja rivitalotonttien hinnoitteluperusteena käytetään kohtuullista markkinahintaa, joka määritellään erillisten hintaselvitysten ja arvioiden perusteella.
 - Vapaaarahoitteiseen tuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden mukaan tai toteutuneen rakentamisen perusteella jos se ylittää asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden.
 - Jos vapaaarahoitteiseen tuotantoon luovutettavan tontin asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden mukaan tai toteutuneen rakentamisen perusteella laskettu hinta alittaa tontille omakotitonttien vyöhykehinnalla lasketun hinnan, hinnoitellaan tontti omakotitontin hinnalla.
- Rakentamisvelvollisuus
 - Tonteilla tulee aloittaa rakentaminen yhden (1) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen.
 - Tontille rakentaminen tulee saattaa valmiiksi kolmen (3) vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen siten, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa hyväksytyn osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.
- Rakentamisajan jatkaminen
 - Kaupunki voi tapauskohtaisesti myöntää tontille vuokraajan kaupungille kirjallisesti toimitetusta hyvin perustellusta hakemuksesta yhden (1) vuoden jatkajan rakentamisen aloittamiselle tai valmistumiselle ilman sopimussakkoa.

- Jatkoaikapäätöksestä kaupunki perii tontin vuokralaiselta päätöksentekohetkellä voimassaolevan teknisen ja ympäristölautakunnan päätöksen mukaisen maksun.
- Rakentamisvelvollisuuteen liittyvä sopimussakko
 - Mikäli vuokralainen ei ole aloittanut tontin rakentamista vuokrasopimuksessa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrättyssä ajassa ja ehdoilla, perii kaupunki vuokralaiselta sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa sen kuukauden loppuun saakka, kun vuokralainen on kirjallisesti kaupungille ilmoittanut rakentamisen aloittamisesta.
 - Mikäli vuokralainen ei ole saattanut tontin rakentamista valmiiksi vuokrasopimuksessa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrättyssä ajassa ja ehdoilla, perii kaupunki vuokralaiselta sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa sen kuukauden loppuun saakka, kun vuokralainen on kirjallisesti kaupungille ilmoittanut rakentamisen valmistumisesta.
 - Tapauskohtaisesti (esim. tarjouskilpailulla luovutetuissa tai ympäristöltään merkittävissä kohteissa), jos vuokrasopimuksessa näin on sovittu, sopimussakko voi olla korkeintaan nelinkertainen.
 - Kaupunki perii sopimussakkoa korkeintaan kahdenkymmenen (20) vuoden ajan.
- Vuokrasopimuksen purkaminen rakentamisvelvollisuuteen liittyen
 - Mikäli vuokralainen ei ole aloittanut tontin rakentamista vuokrasopimuksessa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrättyssä ajassa ja ehdoilla, on kaupungilla välittömästi oikeus purkaa sopimus.
 - Sopimussakkona vuokrasopimuksen purkamisesta kaupunki perii vuokralaiselta korkeintaan kolmen vuoden vuokran.
 - Mikäli tontin rakentaminen on aloitettu, mutta rakentaminen ei valmistu vuokrasopimuksessa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrättyssä ajassa ja ehdoilla, ei kaupunki pura vuokrasopimusta, vaan perii sopimussakkoa edellä mainituin ehdoin korkeintaan 20 vuoden ajan.
- Vuokratontin myynti
 - Pääsääntöisesti kaupunki myy vuokratontit kesken vuokra-ajan tai vuokra-ajan päätyttyä vuokralaisen kirjallisen ostoilmoituksen perusteella myyntihetkellä voimassaolevilla toimivaltaisen viranomaisen päättämällä lainvoimaisilla myyntiehdoilla.

- Tapauskohtaisesti, esim. jos maanvuokrasopimuksessa on myynnin kieltävä ehto tai tontti sijaitsee kaupungin maankäytön kannalta merkittävällä alueella (esim. keskusta- ja ranta-alueet) tai tontin käyttötarkoituksen on oletettavissa muuttuvan, kaupunki voi kieltäytyä vuokratontin myynnistä.

Omakotitontit

- Hinnoittelu (€/m²)

- Hinnoittelu koskee pisteytys- ja arvontamenettelyillä luovutettavien uusien rakentamattomien tonttien vuokrasopimuksia, vuokrasopimuksia joilla jatketaan päättäneitä sopimuksia sekä kesken vuokra-ajan tai vuokra-ajan päätyttyä myytäviä tontteja.
- Tontit hinnoitellaan luovutushetkellä voimassaolevilla teknisen ja ympäristölautakunnan hyväksymillä omakotitonttien vyöhykehinnoilla.
- Tapauskohtaisilla hintavyöhykkeillä sijaitsevat tontit hinnoittelee tapauskohtaisesti kaupungingeodeetti toteutuneiden yksityisten ja kaupungin tekemien luovutusten sekä tontin sijainnin (esim. keskustan tai vesistön läheisyys) ja olosuhteiden (esim. melu) perusteella ottaen huomioon tonttien vuokraajien tai ostajien tasapuolisen kohtelun.
- Tonttien luovutushinta muodostuu tontin pinta-alan ja vyöhykehinnan tulosta lisättynä voimassa olevilla lohkomiskustannuksilla lukuun ottamatta vuokrasopimuksia, joilla jatketaan päättäneitä sopimuksia, jolloin lohkomiskustannuksia ei lisätä luovutushintaan.
- Tekninen ja ympäristölautakunta voi tonttikohtaisten tekijöiden perusteella alentaa tai korottaa (esim. ranta-alueet) tontin hintaa hintavyöhykkeestä poikkeavasti.
- Tarjouskilpailuilla luovutettavien tonttien pohjahinnan määrää tekninen ja ympäristölautakunta kaupungin maankäytön esityksestä.

- Rakentamisvelvollisuus

- Tontille rakentaminen tulee saattaa valmiiksi kolmen (3) vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen siten, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa hyväksytyn osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

- Rakentamisaajan jatkaminen
 - Kaupunki voi tapauskohtaisesti myöntää tontille vuokraajan kaupungille kirjallisesti toimitetusta hyvin perustellusta hakemuksesta yhden (1) vuoden jatkoajan rakentamisen aloittamiselle tai valmistumiselle ilman sopimussakkoa.
 - Jatkoaikapäätöksestä kaupunki perii tontin vuokralaiselta päätöksentekohetkellä voimassaolevan teknisen ja ympäristölautakunnan päätöksen mukaisen maksun.
- Rakentamisvelvollisuuteen liittyvä sopimussakko
 - Mikäli vuokralainen ei ole saattanut tontin rakentamista valmiiksi vuokrasopimuksessa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrätyssä ajassa ja ehdoilla, perii kaupunki vuokralaiselta sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa sen kuukauden loppuun saakka, kun vuokralainen on kirjallisesti kaupungille ilmoittanut rakentamisen valmistumisesta.
 - Tapauskohtaisesti tarjouskilpailulla luovutetuissa kohteissa, jos vuokrasopimuksessa näin on sovittu, sopimussakko voi olla korkeintaan nelinkertainen.
 - Kaupunki perii sopimussakkoa korkeintaan kahdenkymmenen (20) vuoden ajan.
- Vuokrasopimuksen purkaminen rakentamisvelvollisuuteen liittyen
 - Mikäli vuokralainen ei ole aloittanut tontin rakentamista vuokrasopimuksessa määrätyssä ajassa ja ehdoilla eikä vuokralainen ole hakenut aloittamiselle kirjallisesti jatkoaikaa tai ei ole aloittanut tontin rakentamista erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrätyssä ajassa ja ehdoilla, purkaa kaupunki välittömästi vuokrasopimuksen.
 - Purkamispäätöksestä ja purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi kaupunki perii vuokralaiselta purkamishetkellä voimassaolevan teknisen ja ympäristölautakunnan päätöksen mukaisen maksun.
 - Mikäli tontin rakentaminen on aloitettu, mutta rakentaminen ei valmistu vuokrasopimuksessa tai erikseen myönnetyssä jatkoaikapäätöksessä määrätyssä ajassa ja ehdoilla, ei kaupunki pura vuokrasopimusta, vaan perii sopimussakkoa edellä mainituin ehdoin.
- Vuokratontin myynti
 - Kaupunki myy tontin kolme vuotta vuokra-ajan alkamisesta (mikäli tontti heti vuokra-ajan alkaessa rakennettavissa) tai tontin rakentamistoimenpiteiden

sallitusta aloittamispäivämäärästä lukien vuokrasopimuksen allekirjoitushetken ehdoilla ja hinnalla.

- Kolmen vuoden määräajan jälkeen tontin kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä voimassa olevien vyöhykehinnan ja lohkomiskustannusten mukaan.
- Kaupunki myy tontin vain kun tonttiin kohdistuva maanvuokrasopimuksessa edellytetty rakentamisvelvoite on täytetty.